

Spółdzielnia Mieszkaniowa Dziennikarzy

FOKSAL

STATUT

Warszawa 2007

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 zwalniającymi 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) (uchylony)
 - 2) budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 3) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 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 majątkiem własnym,
 - 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. 1) Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne,
 2) Osoba małoletnia może być członkiem Spółdzielni jeżeli:
 - nabyła własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu,
 - nabyła odrębną własność lokalu lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych lub jest ubezwłasnowolniona oraz spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) zawarła ze Spółdzielnią umowę o ustanowienie lub przeniesienie na jej rzecz prawa odrębnej własności oznaczonego indywidualnie lokalu, garażu lub udziału we współwłasności lokalu garażowego,
 - 2) ubiega się o członkostwo i uzyskanie prawa do lokalu w drodze zamiany z członkiem Spółdzielni lub z osobą, której służy roszczenie o przyjęcie w poczet członków i uzyskanie prawa do lokalu,
 - 3) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
 - 4) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 5) (uchylony)
 - 6) w wyniku podziału majątku, przeprowadzonego po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa, przypadło jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub garażu odrębna własność lokalu lub ekspektatywa przeniesienia własności lokalu, garażu bądź udziału we współwłasności lokalu garażowego.
 - 7) jest licytantem,
 - 8) nabyła ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
 - 9) nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu lub udziału we własności garażu wielostanowiskowego.
3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków o ile spełnia wymogi określone w ust. 2, za wyjątkiem pkt. 4) oraz odpowiada innym wymogom Statutu i regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą na podstawie Statutu.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków Zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy ubiega

- się, oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia jest obowiązana po jego śmierci wypłacić udziały.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań, uchwalonym przez Radę Nadzorczą oraz mając na uwadze, że liczba członków oczekujących w Spółdzielni na przydział lokalu mieszkalnego powinna odpowiadać liczbie mieszkań przewidywanych do zasiedlenia w Spółdzielni na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu.
 3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
 4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
 5. W razie decyzji odmownej 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 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
 6. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz- spółdzielczym.

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 wniosków polustracyjnych 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) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 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 niezwłocznie o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka oraz o każdej zmianie swego zamieszkania pod rygorem pozostawienia w aktach Spółdzielni pism skierowanych do członka ze skutkiem doręczenia,
- 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

1. Wpisowe wynosi 100 zł. a udział 250 zł.
2. Członek spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny, lokal użytkowy, miejsce postojowe lub garaż wybudowane ze środków własnych jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział. W sytuacji, gdy członek ubiega się o nabycie praw lub nabywa prawo do więcej niż jednego lokalu, udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.
Osoba prawna, będąca członkiem Spółdzielni, obowiązana jest zadeklarować co najmniej 10 udziałów w stosunku do każdego uzyskiwanego prawa do lokalu oraz 5 udziałów w stosunku do każdego uzyskiwanego spółdzielczego prawa do garażu.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Ponadto członkowie Spółdzielni wnoszą:
 - 1) środki ponad wkład mieszkaniowy o ile uzyskują prawa do lokalu w wyniku przetargu,
 - 2) Środki wymagane przez Spółdzielnię – w przypadku ubiegania się członka o przeniesienie własności lokalu,
6. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku członków ubiegających się o uzyskanie odrębnej własności lokalu, garażu lub współwłasności w lokalu garażowym.

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 mieszkaniowych i 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).
1. Koszty budowy mieszkań oraz wkłady mieszkaniowe i 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 spółdzielczy umowę, ustalającą szczegółowo zasady i terminy wnoszenia wpłat na wkład.

1.5.2. Wkłady na mieszkania używane

§ 13

Do rozliczenia z członkami zwalnającymi mieszkania przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych przeliczonych zgodnie z aktualnym poziomem ceny 1 m² powierzchni, ustalonym przez Radę Nadzorczą, na terenie działania Spółdzielni uwzględniając odpowiednie postanowienia ustawy.

Członek zwalnający mieszkanie własnościowe otrzymuje równowartość prawa do lokalu po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego oraz należności Spółdzielni z tytułu zalegania w opłatach za użytkowanie lokalu oraz remonty.

Równowartość prawa do lokalu ustala się przyjmując za podstawę wartość wkładu budowlanego ustaloną zgodnie z ust 1.

2. Członek otrzymujący na warunkach własnościowych przydział mieszkania używanego wnosi wkład budowlany ustalony według zasad obliczania równowartości własnościowego prawa do lokalu

§ 14

1. Decyzje Zarządu w sprawie określenia wkładu budowlanego, zaliczki na wkład i warunków spłaty części wkładu rozłożonej na raty powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów i doręczane członkom w formie pisemnej.
2. Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych przydzielanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu, z tym, że członek obowiązany jest przed przydziałem wnieść pełny wkład budowlany przypadający na przydzielony mu lokal.
3. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy o kwotę wynikającą z rozliczeń kosztów poniesionych na modernizację, dokonanych według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 15

1. Wartość pracy członka i jego rodziny oraz wartość wniesionych przez niego materiałów budowlanych może być zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
2. Wyceny wkładu wniesionego w formie określonej w ust. 1 dokonuje Zarząd na podstawie zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

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. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez 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 brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby ubezwłasnowolnionej 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 zastąpić więcej niż jednego członka.
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 sprawo-zdań 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 wewnątrzsółdzielczym 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.
3. 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, co najmniej na 21 dni przed terminem 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. 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.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 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. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, 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. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
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) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 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 zwalnającymi 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.

§ 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 ustanawianie spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych, 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 kolegalnie 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 kolegalnych, 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) fundusz udziałowy,
 - 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. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 –5, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 50

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 51

Stratę bilansową pokrywa się z funduszu wg następującej kolejności:

1. fundusz zasobowy,
2. fundusz udziałowy,
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 Nadzorczą.
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 przyłączenia i podziału 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. Roszczenia byłych członków do części funduszu zasobowego i innego majątku zlikwidowanej Spółdzielni, będą zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym proporcjonalnie do wkładów i udziałów.

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)
4. 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.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 57

Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy własnościowego prawa do lokalu a także spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

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 członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - 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 istotne dla przedmiotu umowy unormowania np. rodzaj prowadzonej działalności w przypadku lokali użytkowych.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku ubiegania się członka o uzyskanie odrębnej własności:
 - 1) garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym,
 - 2) odzyskanego przez Spółdzielnię lokalu wolnego w sensie prawnym.
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym 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, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy i licytanta.

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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek albo osoba nie będąca 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 chwila 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 – przeznaczane 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.

Uchwałą 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 co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. 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 zwalnający 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 zwalnającego 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 zwalnającym a otrzymującym lokal.
4. W przypadku dokonania rozliczeń, o których mowa w ust. 3 za pośrednictwem Spółdzielni członek zwalnający 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 zwalnający i obejmujący lokal nie dokonują rozliczeń stosownie 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 członkowi lub osobie uprawnionej wkład na zasadach obowiązujących przy zwrocie równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

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

1. Spółdzielcze prawa: do garażu i miejsca postojowego związane są ze spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego w Spółdzielni.
2. Spółdzielcze prawo do garażu i miejsca postojowego jest zbywalne i podlega dziedziczeniu jednakże pod warunkiem, że nabywcy lub spadkobiercy przysługuje w spółdzielni spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego albo że nabywca lub spadkobierca wraz z ze spółdzielczym prawem do garażu lub miejsca postojowego nabył również spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego.
3. Zbycie spółdzielczego prawa do garażu lub miejsca postojowego osobie która nie spełnia wymogów określonych w par.80 ust. 2 jest nieskuteczne, gdyż Spółdzielnia może odmówić przyjęcie takiej osoby w poczet członków.
4. Umowa zbycia spółdzielczego prawa do garażu lub miejsca postojowego powinna być pod rygorem nieważności zawarta w formie aktu notarialnego i niezwłocznie doręczona przez strony do Spółdzielni.
5. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do garażu lub miejsca postojowego może ten garaż lub miejsce postojowe wynająć albo oddać w bezpłatne używanie tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 90

Spółdzielcze prawo do garażu lub miejsca postojowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego.

§ 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 członkowi lub osobie uprawnionej wkład wniesiony na realizację garażu lub miejsca postojowego na zasadach obowiązujących przy zwrocie równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w terminie 1 – go miesiąca od daty oddania Spółdzielni garażu lub miejsca postojowego.

2.11. Ustanie członkostwa

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka za wypowiedzeniem,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4)** śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku utraty przez nią osobowości prawnej.

§ 93

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni 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.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach na wniosek członka Spółdzielni Zarząd może dokonać skreślenia przed upływem okresu wypowiedzenia.

§ 94

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) poważnie narusza zasady współzycia społecznego – dotyczy to również osób wspólnie zamieszkających jak i osób przebywających w lokalu członka.
 - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności nie wnosi opłat za używanie lokalu,
 - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 95

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawnionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
 - 2) nie wpłacił w terminie wyznaczonym wkładu budowlanego (zaliczki),
 - 3) nie wnosi opłat za używanie lokalu,
 - 4) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym.

§ 96

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim zawiadomieniu członka o terminie posiedzenia Rady i możliwości złożenia przez niego wyjaśnień.
O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków należy zainteresowanego zawiadomić pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.

Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem, przedstawiającym motywy, którymi kierowano się uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie oraz pouczenie o trybie i terminie wniesienia odwołania.

2. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popierania. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być powiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 3 tygodnie przed tym terminem.

4. Zawiadomienia o których mowa w ust. 1 – 3, doręcza się członkowi za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, lub zwrócone z adnotacją poczty, że „nie podjęto w terminie” ma moc prawną doręczenia.

§ 97

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia utraty przez nią osobowości prawnej.

§ 98

W sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni, członek może dochodzić swych praw bezpośrednio na drodze sądowej, bez konieczności wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego.

2.12 Skutki ustania członkostwa

2.12.1 Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu

§ 99

1. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków przepisy § 57 i 59 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; w takim wypadku stosuje się przepis § 57 i 59 Statutu.

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

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.

1. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 102

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka 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.

§ 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 obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka 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 o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Postanowienia ust 1 – 3 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych.

§ 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 mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 107

1).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 użytkowego, garażu lub miejsca postojowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o nabycie spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu
- 4) budowlanego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.

2).osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3 przed upływem 1 miesiąca od dnia przekazania Spółdzielni opróżnionego lokalu mieszkalnego lub użytkowego, albo garażu lub miejsca postojowego.

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 2.VII.2003r. (sygnatura sprawy: WA.XX NS - Rej. KRS/10394/3/812).

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

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 28.09.2006 r.

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 27.11.2007 r.