

STATUT SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO MIESZKANIOWEJ „OGNISKO V”

TEKST JEDNOLITY

przyjęty przez Walne Zgromadzenie SBM „Ognisko V” dn. 15 maja 2018 r.

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami) Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami) Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami) Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873) Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017r. poz. 1596).

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

1.1. NAZWA, SIEDZIBA, MAJĄTEK I CEL DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Ognisko V”. Dopuszcza się stosowanie w dokumentach skrótu: S.B.M. „Ognisko V”.
2. Spółdzielnia ma siedzibę w Warszawie, ul. Mickiewicza 4/16.
3. Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Ognisko V”, zwana dalej także Spółdzielnią, została powołana na czas nieokreślony.

§ 2

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Majątek Spółdzielni podlega podziałowi wyłącznie w przypadkach:
 - a) wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali
 - b) podziału Spółdzielni
 - c) likwidacji Spółdzielni
 - d) upadłości Spółdzielni

§ 3

1. Celem działania Spółdzielni jest utrzymywanie majątku Spółdzielni - w tym budynków, budowli, terenów i urządzeń - w dobrym stanie technicznym i użytkowym.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub jej członków,
 - 2) wynajmowanie osobom fizycznym i prawnym lokali i powierzchni stanowiących własność Spółdzielni lub znajdujących się w jej władaniu.

3. Spółdzielnia może, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu określonego w ust.1. Spółdzielnia może, w szczególności, prowadzić działalność inwestycyjną mającą na celu przebudowę, nadbudowę i rozbudowę nieruchomości. Zasady współdziałania z inwestorem indywidualnym określi każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia i podpisana na podstawie tej uchwały umowa między Spółdzielnią a inwestorem.
4. Spółdzielnia może ustanawiać i przenosić na inne osoby odrębną własność lokalu.

§ 4

W sprawach nieuregulowanych bądź nie sprecyzowanych w Statucie stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 1995r., nr 54,poz. 288, z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4 poz. 27; z późn. zm.), ustawy z dn. 24czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000r. nr 80 poz. 903 z późn.zm.) oraz innych ustaw.

1.2. DEFINICJE

§ 5

1. Lokalem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. O własności lokali(Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późniejszymi zmianami).
2. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu Statutu jest wartość określona na podstawie przepisów art.17¹¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. (z późniejszymi zmianami) o spółdzielniach mieszkaniowych. [usm 11.2.2., 15.6., 17.11]
3. Osobą bliską w rozumieniu Statutu jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu. [usm2.5.]

2. CZŁONKOWIE, REJESTR CZŁONKÓW, PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

2.1. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatwa własności);
 - e będąca założycielem spółdzielni – chyba, że w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowiła na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie doszło do zawarcia umowy o budowę lokalu.

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni – w przypadku założyciela z zastrzeżeniem, że w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia ustanowiła na rzecz osoby prawnej prawo odrębnej własności lokalu albo doszło do zawarcia umowy o budowę lokalu. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własności albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy - wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub dokonania wyboru przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.

Członkostwo w Spółdzielni na zasadach opisanych w niniejszym paragrafie uzyskuje się z mocy prawa. O nabyciu członkostwa informuje Zarząd Spółdzielni w piśmie informacyjnym wystosowanym do osoby, która nabyła członkostwo.

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, która złoży deklarację członkowską oraz spełnia jeden z niżej wymienionych warunków:
 - a przysługuje jej prawo odrębnej własności lokalu;
 - b jest najemcą, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w ust. 1, jest zgłoszenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zawierającej imię i nazwisko, adres zamieszkania a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę oraz adres.
3. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch osób uprawnionych do składania oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni wraz z podaniem daty oraz numeru uchwały Zarządu o przyjęciu do Spółdzielni.
4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni lub o odmowie przyjęcia, o jakiej mowa w ust.3, powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca licząc od daty złożenia deklaracji. O uchwale tej zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w terminie dwóch tygodni licząc od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać nadto uzasadnienie oraz informację o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie to

powinno być rozpatrzone najpóźniej w terminie miesiąca od dnia jego wniesienia, a o podjętej przez Radę Nadzorczą uchwale zainteresowany powinien być zawiadomiony w terminie dwóch tygodni licząc od dnia jej podjęcia .

5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej choćby jeden z warunków określonych w ust.1.

6. Jeżeli organy Spółdzielni odmawiają przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej warunki określone w ust.1 albo przekraczają terminy określone w ust.4, osoba ubiegająca się o przyjęcie może wnieść do sądu skargę na działania lub na bezczynność tych organów w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art.24, art.32 i art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

7. W wypadku wniesienia przez członka do sądu skargi na działania lub na bezczynność organów Spółdzielni, postępowanie wewnątrzspółdzielcze w tej sprawie ulega umorzeniu.

§ 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. W rejestrze okresowo mogą być zamieszczane informacje o nieuregulowanych zobowiązaniach finansowych członków wobec Spółdzielni.

2. Prawo przeglądania rejestru członków przysługuje:

- a) członkowi Spółdzielni, jego małżonkowi oraz wierzycielowi członka lub Spółdzielni,
- b) osobie deklarującej na piśmie zamiar nabycia od członka lub od Spółdzielni odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- c) pracownikowi Spółdzielni upoważnionemu przez Zarząd 3. Osoby przeglądające rejestr składają pisemną deklarację przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

2.2. PRAWA CZŁONKÓW I INNYCH OSÓB posiadających tytuły prawne do lokali położonych w obrębie nieruchomości Spółdzielni

§ 9

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

2. Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu z głosem stanowiącym;
- 2) wybierania i bycia wybranym do Rady Nadzorczej;
- 3) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- 4) udziału w nadwyżce bilansowej;
- 5) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
- 6) przeglądania rejestru członków Spółdzielni, a także własnych akt członkowskich,
- 7) odwoływania się od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni – do sądu i w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
- 8) uzyskania od Zarządu zaświadczenia stwierdzającego wartość, stan i wielkość posiadanego lokalu,

9) otrzymania kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

10) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,

11) korzystania na własny koszt z pomocy biegłego, eksperta lub doradcy podczas obrad Walnego Zgromadzenia,

12) ustanawiania na własny koszt pełnomocnika do kontaktów z władzami Spółdzielni, do badania dokumentów Spółdzielni i do pobierania odpisów tych dokumentów, 13) korzystania z innych praw określonych w statucie.

3. Członek Spółdzielni ma prawo otrzymania odpisu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu i regulaminów, a także kopii wszystkich dokumentów Spółdzielni – z zastrzeżeniem postanowień ustępu 4. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wydania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to chronioną prawem tajemnicę tych osób. Jeżeli przeszkoda do wydania kopii dotyczy części umowy, Spółdzielnia może odmówić wydania kopii tej części umowy. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie i zawierać wskazanie przyczyny odmowy. Członek, któremu odmówiono wydania kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi lub ich części, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do wydania kopii tych umów lub ich części. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

5. Ustawa Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione przez Zarząd na stronie internetowej Spółdzielni. W dokumentach udostępnianych na stronie internetowej należy zatrzeć informacje o cechach danych osobowych – w rozumieniu ustawy o ochronie danych osobowych. Uchwały organów Spółdzielni winny być publikowane na jej stronie internetowej nie później niż w ciągu 7 dni po podjęciu uchwały.

6. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

7. O zmianie wysokości opłat, o których mowa w §11 ust.1, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni i inne osoby, którym przysługują prawa własności lokali lub spółdzielcze prawa do lokali położonych w obrębie nieruchomości spółdzielni - co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

8. Członkowie spółdzielni i inne osoby, którym przysługują prawa własności lokali lub spółdzielcze prawa do lokali położonych w obrębie nieruchomości spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

2.3. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW I INNYCH OSÓB posiadających tytuły prawne do lokali położonych w obrębie nieruchomości Spółdzielni

§ 10

Członek Spółdzielni jest obowiązany przestrzegać postanowień statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni.

§ 11

1. Członkowie spółdzielni i inne osoby, którym przysługują prawa własności lokali lub spółdzielcze prawa do lokali położonych w obrębie nieruchomości Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Opłaty, o których mowa w ust.1, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
3. Członkowie spółdzielni i inne osoby, którym przysługują prawa własności lokali lub spółdzielcze prawa do lokali położonych w obrębie nieruchomości Spółdzielni, są obowiązani:
 - 1) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz o zmianach w danych osobowych i o zmianie miejsca zamieszkania lub adresu dla doręczania korespondencji; zwrot korespondencji na skutek niezgłoszenia zmiany podanego wcześniej adresu ma moc prawną doręczenia,
 - 2) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na cele inne niż mieszkaniowe, wraz z podaniem rodzaju działalności. Zarząd ma prawo nie wyrazić zgody na wynajem lokalu w przypadku przewidywanej uciążliwej działalności,
 - 3) na żądanie Spółdzielni, niezwłocznie udostępnić lokal do przeprowadzenia okresowych i doraźnych przeglądów instalacji, ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, konserwacji i remontów, a zwłaszcza dla usunięcia awarii lub jej skutków wywołujących szkodę lub zagrażających bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 4) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 5) zawiadamiać spółdzielnię o planowanych pracach budowlanych, zakresie i terminie prac prowadzonych w lokalu lub w nieruchomości wspólnej nie niż na 14 dni przed rozpoczęciem prac,
 - 6) pokryć koszty notarialne i wieczystoksięgowe związane z ustanowieniem i przeniesieniem własności lokalu.

§ 12

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
4. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
5. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego powierzchnię i wyposażenie, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
6. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 4 i 5, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.).

2.4. Wpis, wystąpienie, wykreślenie, wykluczenie

§ 13

(skreślony)

§ 14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie
- e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- f) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- g) śmierci członka,
- h) utraty osobowości prawnej przez osobę prawną.

§ 15

1. Członek będący założycielem spółdzielni, który nie jest jednocześnie członkiem spółdzielni z mocy ustawy na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 1) – 4) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub członek będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi trzydzieści dni. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

4. Ustanie członkostwa nie zwalnia od uregulowania zobowiązań członka na rzecz Spółdzielni.

§ 16

(skreślony)

§ 17

(skreślony)

§ 18

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni 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.

2.5. POSTĘPOWANIE ODWOŁAWCZE (WEWNATRZSPÓLDZIELCZE i SĄDOWE)

§ 19

Spółdzielnia jest obowiązana w terminie 30 dni udzielić członkowi odpowiedzi na kierowaną przez niego do Spółdzielni korespondencję. Korespondencję w imieniu Spółdzielni i jej organów prowadzi Zarząd.

§ 20

1. O uchwale Zarządu, która dotyczy personalnie członka Spółdzielni, powinien on być zawiadomiony pisemnie w ciągu siedmiu dni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
2. Od uchwały Zarządu, o której mowa w ust.1, przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin do wniesienia odwołania wynosi trzydzieści dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Wniesienie odwołania wstrzymuje wykonanie uchwały.
3. Odwołania kierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone na najbliższym jej posiedzeniu, ale nie później niż w ciągu trzydziestu dni od dnia jego wniesienia.
4. Członek Spółdzielni ma prawo popierać złożone odwołanie na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być skutecznie powiadomiony przez Radę o terminie rozpatrywania jego sprawy na co najmniej siedem dni przed tym terminem.
5. Jeżeli odwołujący się członek Spółdzielni, prawidłowo powiadomiony o terminie posiedzenia lub obrad, nie przybędzie na to posiedzenie lub nie przedłoży przed tym posiedzeniem usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza może odwołanie rozpatrzyć bez jego udziału.
6. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w przedmiocie odwołania. O uchwale członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu czternastu dni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

7. Decyzja Rady Nadzorczej oraz decyzja Zarządu podjęte w formie uchwały, od której nie złożono odwołania w terminie przewidzianym w ust.2 są ostateczne w postępowaniu wewnętrznym Spółdzielni. Członek, którego te decyzje dotyczą, może zaskarżyć je do sądu; stosuje się odpowiednio przepisy art.24, art.32 i art.42 ustawy Prawo spółdzielcze.

8. Rada Nadzorcza może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust.2, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 21

1. Każdy członek Spółdzielni może wnieść do sądu powództwo o uchylenie uchwały organu Spółdzielni.

2. Powództwo, o którym mowa w ust.1, powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na posiedzeniu, na którym podjęto uchwałę - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia przez tego członka wiadomości o uchwale.

3. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.2 biegnie od dnia doręczenia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

4. Niebędący członkiem Spółdzielni właściciel lokalu bądź posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa własności lub spółdzielczego prawa do lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 22

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu. [ps 32]

2. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

§ 23

[§ 18 komisji statutowej Ognisko V]

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej doręcza się członkom Spółdzielni listem poleconym.
2. Spółdzielnia doręcza członkom Spółdzielni pisma na wskazany adres do doręczeń.
3. Pisma nedoręczone, odesłane zwrotnie składa się do akt ze skutkiem doręczenia. Dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.
4. O podjęciu uchwały i wysłaniu korespondencji Spółdzielnia powinna w miarę możliwości powiadomić członka Spółdzielni poczta elektroniczną.

3. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 24

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie Członków, zwane także Walnym Zgromadzeniem,
- 2) Rada Nadzorcza, zwana także Radą
- 3) Zarząd Spółdzielni, zwany także Zarządem

2. Wybór lub powołanie do organów wymienionych w ust.1 pkt.2 i 3 odbywają się w głosowaniu tajnym. Odwołanie lub zawieszenie w czynnościach członka organu wymienionego w ust.1 pkt.2 i 3 następuje także w głosowaniu tajnym.

3.1. Walne Zgromadzenie Członków

§ 25

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie Członków, zwane także Walnym Zgromadzeniem.

2. Walne Zgromadzenie zwołuje się przynajmniej dwa razy w roku, w terminach:

- a) do 15 maja,
- b) do 15 listopada.

3. Walne Zgromadzenie zwołuje się także na wniosek:

- 1) Rady Nadzorczej,
- 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków

- w terminie 6 tygodni od dnia złożenia wniosku, chyba że wnioskodawcy wskazali termin późniejszy.

4. Wniosek, o którym mowa w ustępie 3, winien być złożony pisemnie z podaniem celu zwołania Walnego Zgromadzenia i proponowanym porządkiem obrad.

5. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd. W razie niedotrzymania terminów, o których mowa w ust.3, obowiązki Zarządu w zakresie zwołania Walnego Zgromadzenia przejmuje Rada Nadzorcza. Rada ma obowiązek zwołać Walne Zgromadzenie w terminie 6 tygodni od bezskutecznego upływu terminów określonych w ust.3.

6. W razie niedotrzymania przez Radę Nadzorczą terminu określonego w ustępie 5, Walne Zgromadzenie może zwołać grupa członków licząca co najmniej 10% ogółu członków Spółdzielni.

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się każdego członka Spółdzielni odrębnym pismem co najmniej 21 dni przed sesją Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek 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.

§ 26

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca.

2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor. W skład prezydium Walnego Zgromadzenia nie mogą wchodzić członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej.

3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza wybór komisji skrutacyjnej.

§ 27

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie. Nie dotyczy to uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu, którą można podjąć także na pisemny wniosek co najmniej 10% ogółu członków, przedstawiony przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia w trakcie obrad WZ. 2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziała się za nią zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w sesji Walnego Zgromadzenia, którzy oddali głos. Jednakże w sprawach zmiany statutu Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej i połączenia z inną spółdzielnią wymagana jest większość 2/3 członków uczestniczących w sesji Walnego Zgromadzenia, którzy oddali głos. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.4, w terminie do 15 dni przed sesją Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty podpisami co najmniej 10 członków.

6. 1) Każdy członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed sesją Walnego Zgromadzenia. Poprawki te należy składać na piśmie do Zarządu Spółdzielni.

2) Członek uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu może zgłaszać poprawki do uchwały w trakcie Walnego Zgromadzenia. Poprawki te należy składać na piśmie do przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

8. Z sesji Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół. Za sporządzenie protokołu odpowiedzialny jest Zarząd, który zapewnia zapis dźwiękowy sesji. Protokół sporządzany jest przez sekretarza Walnego Zgromadzenia. Protokół z uchwał, które dla swej ważności wymagają formy notarialnej, winien być sporządzony przez notariusza.

§ 28

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

2. Każdemu członkowi uczestniczącemu w Walnym Zgromadzeniu przysługuje tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

3. W trakcie obrad Walnego Zgromadzenia członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy biegłego, eksperta lub doradcy. Osoba, z której pomocy korzysta członek, nie jest uprawniona do zabierania głosu, chyba że jest członkiem Spółdzielni – z zastrzeżeniem postanowień ust.4.

4. 1) W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym eksperci zaproszeni przez:

- a) Zarząd
 - b) Radę Nadzorczą
 - c) grupę członków Spółdzielni liczącą co najmniej 1/10 ogółu członków.
- 2) Koszty pracy ekspertów, o których mowa w p.1, pokrywa spółdzielnia.

§ 29

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań rocznych Rady Nadzorczej i Zarządu i podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia tych sprawozdań,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie absolutorium dla członków Zarządu,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie wykonania wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji – w tym do związku rewizyjnego - oraz występowania z nich,
- 8) wybór przedstawicieli Spółdzielni do organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) uchwalanie planów inwestycyjnych związanych z powstawaniem nowych obiektów, których wartość przekracza 10 % najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni. W uchwale o podziale Spółdzielni będą ustalone warunki rozliczeń finansowych nakładów poniesionych na ocieplenie i remonty zasobów Spółdzielni,
- 12) uchwalanie zmian statutu,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) odwoływanie członka Zarządu w wyniku nieudzielenia mu absolutorium,
- 15) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 17) uchwalanie regulaminu tworzenia funduszy Spółdzielni i gospodarowania funduszami,
- 18) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia w ustawach lub statucie,

§ 30

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo krzywdząca członka Spółdzielni - może być zaskarżona do sądu.
4. Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia. W takim przypadku Spółdzielnię reprezentuje przed sądem pełnomocnik ustanowiony przez Radę

Nadzorcą. W razie nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanowi kuratora dla Spółdzielni.

§ 31

1. Głosowanie Walnego Zgromadzenia w sprawie wyboru i odwołania członka Rady Nadzorczej jest tajne. Pozostałe głosowania Walnego Zgromadzenia są jawne, z zastrzeżeniem postanowień ustępu 2.
2. Na żądanie członka Spółdzielni uczestniczącego pełnoprawnie w Walnym Zgromadzeniu – Przewodniczący zarządza tajne głosowanie nad uchwałą.

3.2. Rada Nadzorcza

§ 32

1. Rada Nadzorcza, zwana dalej także Radą, sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba fizyczna upoważniona przez tę osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Mandat członka Rady wygasa z chwilą nawiązania przez niego stosunku pracy ze Spółdzielnią.
4. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni. Kandydat winien złożyć pisemne oświadczenie o zgodzie na kandydowanie.
6. Wybory członków Rady Nadzorczej mogą być przeprowadzone w 2 turach. Drugą turę głosowania przeprowadza się, jeśli w pierwszej turze wymaganą większość ponad 50% oddanych głosów uzyskało mniej niż 3 kandydatów. W drugiej turze głosuje się tylko na kandydatów nie wybranych w turze pierwszej. Członkami Rady Nadzorczej zostają wybrane osoby, które w pierwszej lub drugiej turze uzyskały ponad 50% oddanych ważnych głosów.
7. W przypadku rezygnacji członka Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji, gdy w składzie Rady pozostaje mniej niż 3 członków, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty złożenia rezygnacji.
8. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i liczy się od daty Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w celu wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję w takim terminie, aby nowa Rada mogła przystąpić do swoich statutowych zadań niezwłocznie po upływie kadencji poprzedniej Rady.
9. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady nadzorczej. Stosując ten przepis liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej, przy czym nie ma znaczenia rzeczywisty czas trwania kadencji rozpoczętych przed 31 lipca 2007r. [usm 8_2 ust.3 i 4, zm.usm 10]
10. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wraz z upływem kadencji Rady, w terminie określonym w ust.8. Przepis ten dotyczy także członka Rady wybranego w wyborach uzupełniających.
11. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) podjęcia większością 2/3 głosów uczestników sesji Walnego Zgromadzenia uchwały o odwołaniu członka Rady Nadzorczej, [ps 45.5]
 - 4) podjęcia przez członka Rady Nadzorczej pracy w Spółdzielni.
12. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje bez wynagrodzenia.

§ 33

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po jej wyborze zwołuje w terminie 14 dni i prowadzi przewodniczący sesji Walnego Zgromadzenia, na której dokonano wyboru Rady. Przepis ten dotyczy także sytuacji, w której Rada została wybrana w niepełnym składzie.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca.
3. Ponadto posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek:
 - a) co najmniej dwóch członków Rady,
 - b) Zarządu,
 - c) grupy członków liczącej co najmniej 10% ogólnej liczby członków Spółdzielni - w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane, ze szczególnym uwzględnieniem uchwał Rady.
5. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane większością głosów. Każdy z członków Rady Nadzorczej dysponuje jednym głosem.

§ 34

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz członkowie Spółdzielni.
2. Przewodniczący Rady lub zastępująca go osoba powinna – za zgodą zwykłej większości członków Rady uczestniczących w posiedzeniu – udzielić głosu osobom spoza Rady, uczestniczącym w posiedzeniu.
3. Z ważnych powodów, zwłaszcza gdy zachodzi uzasadniona obawa naruszenia dóbr osobistych, ujawnienia tajemnicy przedsiębiorcy i innych, Rada Nadzorcza oraz jej komisje mogą zdecydować o rozpatrywaniu spraw na posiedzeniu zamkniętym dla członków Spółdzielni.

Osoba wezwana na posiedzenie Rady Nadzorczej w celu złożenia wyjaśnień może zażądać utajnienia obrad w części, w której składa wyjaśnienia.

§ 35

1. Do obowiązków Rady Nadzorczej należy:
 - 1) rozpatrywanie i opiniowanie projektów planów gospodarczych, 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań rzeczowych i finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków, c) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,

- d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - e) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 4) wybór i odwoływanie członków Zarządu – z zastrzeżeniem przepisów §29 pkt 7,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu i reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Oświadczenia woli Spółdzielni w tych sprawach składają łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej upoważnieni przez Radę,
 - 6) rozpatrywanie odwołań członków Spółdzielni od uchwał i decyzji Zarządu,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 9) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu, i innych regulaminów nie zastrzeżonych w Statucie do właściwości Walnego Zgromadzenia lub Zarządu,
 - 10) opracowanie projektów regulaminu tworzenia funduszy Spółdzielni i gospodarowania tymi funduszami,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie wystąpienia do sądu o wykluczenie członka, o opróżnienie lokalu, o sprzedaż lokalu w drodze licytacji i egzekucję z nieruchomości.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 36

Rada Nadzorcza może podejmować uchwały tylko w obecności co najmniej 3 członków Rady.

§ 37

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

3.3. Zarząd

§ 38

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz.
2. W skład Zarządu wchodzi od 1 do 2 osób, w tym prezes. Jeżeli zarząd jest jednoosobowy, Rada Nadzorcza ma obowiązek ustanowić pełnomocnika zarządu. Rada może ustanowić pełnomocnika Zarządu także wtedy, gdy Zarząd jest dwuosobowy. Pełnomocnikiem może być wyłącznie członek Spółdzielni. Dla ważności działań pełnomocnika wymagane jest, aby był on wpisany do rejestru Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Rada Nadzorcza wybiera Członków Zarządu na podstawie konkursu ofert i odwołuje ich – z zastrzeżeniem postanowień § 29 pkt 7. Odwołanie członka Zarządu przez Radę wymaga pisemnego uzasadnienia.

4. Rada Nadzorcza zatrudnia wybranych członków Zarządu, początkowo na okres próbny do 6 miesięcy, a w przypadku pozytywnej oceny ich pracy w okresie próbnym - na czas oznaczony do lat trzech.

§ 39

1. Do obowiązków Zarządu należy podejmowanie decyzji i czynności nie zastrzeżonych w prawie spółdzielczym lub statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) sporządzanie projektów planów gospodarczych i innych programów działalności,
 - 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 3) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 4) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 5) składanie oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni – z wyjątkiem czynności prawnych wobec członków Zarządu, o których mowa w §35 ust.1 pkt 5,
 - 6) prowadzenie rejestru członków,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, 8) zawieranie umów:
 - a) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - b) o przeniesienie własności lokalu,
 - c) najem lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu; umowy te zawiera się zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, w szczególności art.3 i nn., a także ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o ochronie praw lokatorów.
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia – z zastrzeżeniem przepisów §25 ust.3-6,
 - 10) korespondencja w imieniu Spółdzielni z organami władzy, administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 11) Zarząd ma obowiązek podania do publicznej wiadomości uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przez wywieszenie ich na terenie Spółdzielni, w miejscu dostępnym dla wszystkich oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Zarząd ma obowiązek udostępniania na stronie internetowej Spółdzielni Statutu, regulaminów, corocznych planów gospodarczo finansowych, protokołów obrad Walnego Zgromadzenia, a także protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych, bilansu oraz rachunków zysków i strat.
 - 12) występowanie z powództwem do sądu na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej,
2. Czynności związane z reprezentowaniem Spółdzielni – zarówno na zewnątrz jak wobec członków Spółdzielni i jej organów – Zarząd wykonuje samodzielnie. Pozostałe czynności statutowe Zarząd może zlecić innym podmiotom gospodarczym i prawnym. Zlecenie czynności nie zwalnia Zarządu z odpowiedzialności prawnej i finansowej za wykonanie tej czynności.
3. Zarząd prowadzi rejestr członków Spółdzielni oraz rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
4. Zarząd corocznie składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 40

Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, co najmniej 2 razy w miesiącu. Zwołuje je prezes, a w razie jego nieobecności zastępca prezesa Zarządu. Uchwały Zarządu dwuosobowego muszą zapadać jednomyślnie. Niezgadzający się z projektem uchwały członek Zarządu może żądać wpisania swego sprzeciwu do protokołu. Wszystkie uchwały winny być wpisane do księgi protokółów Zarządu.

§ 41

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię, poprzez złożenie swoich podpisów, składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik Zarządu.
2. Oświadczenia i wnioski skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
3. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej 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.
4. Do zaciągnięcia przez Zarząd zobowiązań przekraczających kwotę dziesięciu tysięcy PLN wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej z wyłączeniem opłat za dostawę mediów.
5. Do zaciągnięcia przez Zarząd zobowiązań przekraczających kwotę stu tysięcy PLN wymagana jest zgoda Walnego Zgromadzenia.

3.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 42

1. Członek Rady Nadzorczej lub Zarządu zobowiązany jest do uczestniczenia w posiedzeniach organu, którego jest członkiem. Nieobecność wymaga usprawiedliwienia w formie pisemnej.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu. Członkowie Rady oddelegowani do pracy w Zarządzie nie mogą uczestniczyć z głosem stanowiącym w pracach Rady Nadzorczej.
3. W razie potrzeby, wynikającej z postanowień §32 ust.4, Rada może uzupełnić swój skład, powołując do niego osoby, które w ostatnich wyborach uzyskały kolejno największą liczbę głosów. Mandat tych osób wygasa z chwilą ustania tymczasowej pracy w Zarządzie osób oddelegowanych z Rady.
4. Członkowie Rady Nadzorczej lub Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Członkowie Rady Nadzorczej lub Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec interesów Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako przedsiębiorcy lub ich wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw sprzedających Spółdzielni towary i usługi. Naruszenie tego zakazu stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu, o którym mowa w ust.5 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu jego statutowych czynności.

7. Zarząd w terminie trzech miesięcy zwołuje Walne Zgromadzenie, w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI, POMIESZCZEŃ I POWIERZCHNI

4.1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 43

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni może ona ustanawiać na rzecz własną lub na rzecz innych osób prawo odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym lub prawnym wolne pod względem prawnym lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu.

4.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 44

1. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali.
2. Do istniejących w dniu 31 lipca 2007r. własnościowych praw do lokali stosuje się przepisy niniejszego Statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 45

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być wpisane do księgi wieczystej.
5. Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
6. 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.

§ 46

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.

§ 47

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

4.3. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 48

W sprawach dotyczących odrębnej własności lokalu, nie ujętych w niniejszym statucie, Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (z późniejszymi zmianami) o własności lokali.

§ 49

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art.24_1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.
2. Uchwała, o której mowa w ust.1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

§ 50

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wzniesiono budynek.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę,

o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 51

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust.2 tej ustawy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17¹⁴ lub 17¹⁵ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 52

1. Jeżeli członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, albo jego poprzednik prawny, był właścicielem tego lokalu, a prawo własności z mocy przepisów ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61 oraz z 1974 r. Nr 47, poz. 281) zostało przekształcone w ograniczone prawo rzeczowe do tego lokalu, to od dnia 31 lipca 2007 r. przysługuje mu roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub garażu i o przeniesienie własności tego lokalu lub garażu, bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych na tym lokalu bądź nieruchomości gruntowej z nim związanej.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust.1, jest podstawą do wystąpienia z odpowiednim wnioskiem do zarządu Spółdzielni o podjęcie uchwały, w trybie art. 41, art. 42 ust. 1 i 2, ust. 3 pkt 1-4, ust. 4-7 oraz art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

3. Jeżeli osoba fizyczna, o której mowa w ust.1, złożyła już do Spółdzielni wniosek o wyodrębnienie własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, przed dniem 31 lipca 2007r., to wniosek ten należy traktować jako złożony w trybie ust. 2.

W sytuacji, o której mowa w ust.1, koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do niej ponosi Skarb Państwa.

§ 53

Z osobą uprawnioną, która złożyła wniosek, o którym mowa w art. 11¹, 12, 17¹⁴, 17¹⁵, 39 i 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub w art. 5 ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia ma obowiązek zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku.

§ 54

1. Spółdzielnia jest obowiązana:
 - 1) wystąpić z wnioskiem do właściwego organu w sprawie połączenia lub podziału nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni, o których mowa w art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) podjąć czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali położonych w obrębie nieruchomości innych niż te, o których mowa w art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - byłoby niemożliwe albo działka wydzielona pod budynkiem lub budynkami nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych.
2. Podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 95 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.
3. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisu art. 93 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Uzasadnione koszty związane z podziałem nieruchomości oraz z czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków, w tym również koszty uzasadnionych prac geodezyjnych, refunduje Skarb Państwa.
5. Koszty, o których mowa w ust.4, są refundowane z budżetu państwa na wniosek spółdzielni. Wniosek o refundację kosztów spółdzielnia składa do wojewody właściwego ze względu na siedzibę spółdzielni, dołączając rachunki lub inne dowody poniesienia tych kosztów.
6. Przy wyborze wykonawcy prac, o których mowa w ust.1, spółdzielnia stosuje przepisy o zamówieniach publicznych.
7. Wojewoda zwraca koszty, o których mowa w ust.4.

§ 55

1. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu Spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Uchwała, o której mowa w ust.1, powinna określać:
 - 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali. Nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek, pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje.
 - 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale Zarządu Spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali: wielkość udziałów winna być określona ułamkiem zwykłym, w którym licznik stanowi powierzchnia

użytkowa lokalu wraz z pomieszczeniami doń przynależnymi, a mianownik – łączna powierzchnia wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali, 4) Decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje Zarząd Spółdzielni.

5) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, 6) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu: a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek,

3. Uchwały, o których mowa w ust.2, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub innej spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez Spółdzielnię na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób.

§ 56

1. Projekty uchwał, o których mowa w §55 ust.1 i 2 [w art. 42 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych], zarząd Spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby Spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.

2. Osoby, o których mowa w ust.1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić zarządowi Spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.

3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust.2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.

4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust.2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, zarząd Spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust.1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.

5. Osoby, o których mowa w ust.1, mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd Spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust.1.

6. Uchwała, o której mowa w ust.3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisem ust.5.

§ 57

1. W przypadku nieruchomości gruntowej będącej własnością jednostki samorządu terytorialnego lub skarbu państwa, oddanej Spółdzielni w użytkowanie wieczyste z zastosowaniem bonifikaty - Zarząd Spółdzielni jest obowiązany w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku o wyodrębnienie własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej do wystąpienia z pisemnym wnioskiem do właściciela nieruchomości gruntowej o sprzedaż tej nieruchomości na warunkach udzielonej wcześniej bonifikaty.

2. Spółdzielnia, na podstawie przepisu art.35 ust.2_1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nabywa przez zasiedzenie nieruchomości gruntowe stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego – a także nieruchomości, których właściciel pozostaje nieznan, pomimo podjętych starań o jego ustalenie - których posiadaczem była w dniu 5 grudnia 1990 r. i na których przed tym dniem, na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej, wybudowała budynek. Orzeczenie sądu stwierdzające nabycie własności tej nieruchomości jest podstawą wpisu do księgi wieczystej.

3. Jeżeli osoba uprawniona do lokalu spółdzielczego wystąpiła z wnioskiem o przeniesienie prawa odrębnej własności, a Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się objęty wnioskiem lokal, a Spółdzielnia spełnia warunki, o których mowa w ust.2, to Zarząd Spółdzielni obowiązany jest, w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku, do wystąpienia do sądu z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia gruntu, na którym znajduje się budynek, którego dotyczy wniosek.

4.4. Najem lokalu

§ 58

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym lub prawnym lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

§ 59

1. Lokale mieszkalne Spółdzielnia może wynajmować na podstawie:
 - a) zamkniętego konkursu ofert - tylko dla członków Spółdzielni;
 - b) otwartego konkursu ofert – tylko w razie braku zgłoszeń do konkursu zamkniętego, o którym mowa w punkcie a.
2. O zamkniętym konkursie ofert Zarząd Spółdzielni zawiadamia każdego członka Spółdzielni odrębnym pismem na co najmniej 30 dni przed ostatecznym terminem składania ofert.
3. Szczegółowe zasady przeprowadzenia konkursu ofert określa Rada Nadzorcza.
4. Warunki najmu lokalu określa się w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
5. Przed zawarciem umowy Zarząd powinien przeprowadzić konsultacje z mieszkańcami lokali sąsiadujących z wynajmowanym lokalem, celem sprawdzenia uciążliwości działalności przyszłego najemcy.
6. Do wynajmu lokali stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz odrębne przepisy regulujące sprawy najmu.
7. Umowa najmu powinna zawierać:
 - 1) klauzulę zakazującą podnajmowania lokalu przez najemcę. 2) klauzulę zobowiązującą najemcę do:

- a) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz o zmianie miejsca zamieszkania, siedziby lub adresu dla doręczania korespondencji,
- b) udostępniania lokalu w celu przeprowadzenia okresowych i doraźnych przeglądów instalacji, ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, konserwacji i remontów, a zwłaszcza w celu usunięcia awarii lub jej skutków wywołujących szkodę lub zagrażających powstaniem szkody,
- c) udostępnienia lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- d) zawiadamiania Spółdzielni o planowanych pracach budowlanych, zakresie i terminie prac prowadzonych w lokalu i w nieruchomości wspólnej nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem prac.

§ 60

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe (w tym garaże) wolne w sensie prawnym.
2. Lokale, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia może wynajmować wyłącznie na podstawie otwartego konkursu ofert. Szczegółowe zasady przeprowadzenia konkursu ofert określa Rada Nadzorcza.
3. Stosuje się odpowiednio przepisy §59 ust.4-7.

4.5. Przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§60a

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie stanowią inaczej.
2. Przed ogłoszeniem przetargu, Zarząd powinien określić wartość rynkową nieruchomości będącej przedmiotem przetargu, powołując uprawnionego rzeczoznawcę, który dokona wyceny w oparciu o przepisy działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Początkowa cena wywoławcza nie może być niższa, niż 95% wartości rynkowej określonej w toku wyceny, o której mowa w zdaniu poprzedzającym.
3. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej.
4. W przypadku, gdy pierwszy przetarg nie dojdzie do skutku, Spółdzielnia może ogłaszać kolejne przetargi obniżając cenę wywoławczą nie więcej niż o 10 % ceny wywoławczej poprzedniego przetargu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
6. Czas, miejsce oraz warunki przetargu wskazuje Zarząd w ogłoszeniu o przetargu z zastrzeżeniem, że ogłoszenie powinno przewidywać co najmniej:

- a. Minimalną liczbę ofert zgłoszonych w przetargu nie mniejszą niż 2 (dwie);
 - b. Wyznaczony termin przetargu nie może być krótszy niż 2 tygodnie od opublikowania ogłoszenia o przetargu w prasie lokalnej;
 - c. Obowiązek wniesienia wadium przez osoby biorące udział w przetargu;
 - d. Wysokość wadium powinna wynosić co najmniej 1% ceny wywoławczej;
7. Oprócz wymogów ustanowionych w ust. 6 powyżej, ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:
- a. Nazwę i adres Spółdzielni,
 - b. Opis i lokalizację lokalu mieszkalnego,
 - c. Cenę wywoławczą,
 - d. Informację o warunkach, jakie muszą spełniać stawający do przetargu,
 - e. Miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.

5. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 61

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w celu utrzymania w stanie nie pogorszonym nieruchomości wspólnej.

§ 62

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- a) fundusz udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach.
- b) fundusz zasobowy – powstający z wpłat wpisowego przez członków, części nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach.
- c) fundusz remontowy
- d) fundusz eksploatacyjny

2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe.

3. Szczegółowe zasady tworzenia funduszy i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalane przez Walne Zgromadzenie.

§ 63

1. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 64

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
2. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta, jeśli została zlecona, wyklada się w Spółdzielni co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego

Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem i opiniami w siedzibie Spółdzielni.

§ 65

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 66

1. 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.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza w pierwszej kolejności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 67

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 tej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym..
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 68

1. Zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych. W podziale nadwyżki bilansowej nie uczestniczą osoby, które są członkami Spółdzielni wyłącznie na podstawie przepisów §6 ust.2 pkt.2.
3. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego Spółdzielni.

§ 69

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Zasady gromadzenia środków finansowych i ustalania udziału członków w pożytkach Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków uchwała Walne Zgromadzenie, z tym,

że pożytki z nieruchomości wspólnej przysługują wyłącznie członkom Spółdzielni posiadającym tytuły prawne do lokali w tej nieruchomości.

§ 70

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie stosuje się obowiązujące przepisy ustaw.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Szczegółowe zasady gospodarowania w Spółdzielni, nie ujęte w niniejszym statucie, uchwała Rada Nadzorcza.

§ 71

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem.

6. LUSTRACJA

§ 72

1. Każdy członek Spółdzielni może zwrócić się do ministra właściwego do spraw gospodarki mieszkaniowej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji w Spółdzielni. Wniosek może dotyczyć lustracji całości lub części działalności spółdzielni albo tylko określonych zagadnień.
2. Minister właściwy do spraw gospodarki mieszkaniowej ma prawo żądania informacji i danych, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni.
3. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową minister występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt spółdzielni.
4. Lustrację, o której mowa w ust.3, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza ma obowiązek wszcząć w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi.
5. W przypadku niewykonania przez spółdzielnię mieszkaniową wniosków z przeprowadzonej lustracji minister nakazuje jej uwzględnienie tych wniosków w terminie 3 miesięcy.
6. Szczegółowe zasady przeprowadzania lustracji określa ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz.1848, z późniejszymi zmianami) w artykułach 91-93a.

7. LIKWIDACJA i UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 73

1. Likwidacja Spółdzielni może nastąpić wyłącznie na podstawie przepisów obowiązujących przepisów, w szczególności art.113-129 ustawy: Prawo spółdzielcze.

§ 74

1. Ogłoszenie upadłości Spółdzielni następuje w razie jej niewypłacalności.
2. Jeżeli według sprawozdania finansowego spółdzielni ogólna wartość jej aktywów nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zobowiązań, zarząd powinien niezwłocznie zwołać walne zgromadzenie, na którego porządku obrad zamieszcza sprawę dalszego istnienia Spółdzielni.
3. Pomimo niewypłacalności Spółdzielni walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o dalszym istnieniu Spółdzielni, jeżeli wskaże środki umożliwiające wyjście jej ze stanu niewypłacalności.
4. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o postawieniu Spółdzielni w stan upadłości, zarząd spółdzielni obowiązany jest niezwłocznie zgłosić do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości.

§ 75

Z wnioskiem o ogłoszenie upadłości Spółdzielni będącej w stanie likwidacji obowiązany jest wystąpić do sądu likwidator niezwłocznie po stwierdzeniu niewypłacalności Spółdzielni.

§ 76

Na wniosek wierzyciela, który zgłosił wniosek o ogłoszenie upadłości Spółdzielni, sąd może zarządzić postawienie jej w stan upadłości pomimo uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni o dalszym jej istnieniu.

§ 77

Jeżeli ze sprawozdania finansowego sporządzonego przez zarząd lub przez likwidatora wynika, że majątek Spółdzielni, która zaprzestała swej działalności, nie wystarcza na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego, a wierzyciele nie wyrażą zgody na ich pokrycie, sąd na wniosek wierzycieli zarządzi wykreślenie Spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego, zawiadamiając o tym wierzycieli. W takim wypadku nie przeprowadza się postępowania upadłościowego.

§ 78

Przepisy o organach Spółdzielni stosuje się także podczas postępowania upadłościowego, jeżeli z przepisów prawa upadłościowego nie wynika inaczej.

§ 79

Po ogłoszeniu upadłości członkowie Spółdzielni, na żądanie syndyka upadłości, niezwłocznie uiszczają niewpłaconą jeszcze część udziału.

§ 80

Po ukończeniu postępowania upadłościowego syndyk upadłości zgłosi do sądu rejestrowego wniosek o wykreślenie Spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 81

Do postępowania upadłościowego w sprawach nieuregulowanych ustawą Prawo spółdzielcze - stosuje się przepisy prawa upadłościowego.

8. Przepisy karne

§ 82

(skreślony)

§ 83

Członek zarządu, pełnomocnik, prokurent, syndyk albo likwidator, który wbrew obowiązкови dopuszcza do tego, że Spółdzielnia:

- 1) nie udostępnia członkowi Spółdzielni odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w art. 81 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2007, Nr 125, poz.873),
- 2) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w art. 10 ust.3 albo art. 18 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – podlega karze grzywny.

§ 84

Członek zarządu, pełnomocnik, prokurent, syndyk albo likwidator, który nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

§ 85

1. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej, pełnomocnik, prokurent, syndyk albo likwidator, który działa na szkodę Spółdzielni, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.
2. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej, pełnomocnik, prokurent, syndyk albo likwidator, który wbrew przepisom ustawy:
 - 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
 - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
 - 3) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
 - 4) nie zwołuje walnego zgromadzenia,
 - 5) nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących dokonania podziału w Spółdzielni, o którym mowa w art. 108b ustawy Prawo spółdzielcze - podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

§ 86

1. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej, pełnomocnik, prokurent, syndyk albo likwidator, który ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.
2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

8. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 87

1. Przepisy Statutu stosuje się odpowiednio w wypadku likwidacji lub upadłości Spółdzielni.
2. Pisemne żądania, o których mowa w art. 12, 17¹⁴, 17¹⁵, 39, 48 i 48¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, składane są w wypadkach, o których mowa w ust.1, do likwidatora lub syndyka masy upadłościowej Spółdzielni.
3. Do spraw sądowych toczących się i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem, stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 88

Zgłoszone wcześniej na piśmie roszczenia, o których mowa w art. 12, art. 15, art. 17¹⁴, art. 17¹⁵, art. 39, art. 48 oraz art. 48¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezrealizowane do dnia 31 lipca 2007, są rozpatrywane na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 89

(skreślony)

§ 90

1. Niniejszy Statut w wersji jednolitej został uchwalony przez Walne Zgromadzenie członków SBM Ognisko V w Warszawie dnia 15 maja 2018r.
2. Niniejszy Statut wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. W razie sprzeczności między przepisem Statutu a obowiązującą ustawą - stosuje się przepis ustawy.

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

