

STATUT

(tekst jednolity)

Spółdzielnia Mieszkaniowa

„MURANÓW”

00-162 Warszawa, ul. Dzielna 10

Warszawa, dnia 25 czerwca 2015 roku

S P I S T R E Ś C I

I	Postanowienia ogólne.....	str.	3
II.	Członkowie Spółdzielni.....	str.	4
	A. Warunki uzyskania członkostwa.....	str.	4
	B. Prawa i obowiązki członków.....	str.	5
	C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	str.	6
	D. Ustanie członkostwa i jego skutki.....	str.	7
III.	Tytuły prawne do lokali.....	str.	9
	A. Postanowienia ogólne.....	str.	9
	B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	str.	10
	C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.....	str.	12
	D. Odrębna własność lokalu mieszkalnego.....	str.	13
	E. Najem lokali, garaży i boksów	str.	15
IV.	Używanie lokali.....	str.	17
V.	Organy Spółdzielni.....	str.	20
	A. Walne Zgromadzenie.....	str.	20
	B. Rada Nadzorcza.....	str.	24
	C. Zarząd.....	str.	27
	D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	str.	29
VI.	Samorząd Mieszkańców.....	str.	29
VII.	Gospodarka Spółdzielni.....	str.	30
VIII.	Postanowienia końcowe.....	str.	33

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni: Spółdzielnia Mieszkaniowa „MURANÓW”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów obowiązującego prawa oraz niniejszego Statutu.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni oraz ich rodzin, przez zapewnienie prawidłowej eksploatacji i utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów Spółdzielni.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni pozostającymi w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółdzielni lub członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości,
 - 3) wynajmowanie osobom fizycznym lokali mieszkalnych oraz osobom fizycznym i prawnym lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia może prowadzić usługową działalność remontową na potrzeby jej mieszkańców.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną na rzecz swoich członków.

§ 3

1. Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o działalności inwestycyjnej jest Walne Zgromadzenie.
2. Podjęcie działalności inwestycyjnej wymaga odpowiedniej zmiany Statutu.

§ 3a

1. Uchwały, decyzje i zawiadomienia Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, z wyjątkiem zawiadomień, o których mowa w § 59 Statutu, powinny być doręczane członkom i osobom zainteresowanym pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem (zwrótnym poświadczeniem odbioru).
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom oraz osobom wymienionym w ust. 1 na adres ostatnio przez nich podany. Członkowie i osoby zainteresowane są obowiązane zawiadamiać Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.
3. Statut i regulaminy powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

II. Członkowie Spółdzielni

A. Warunki uzyskania członkostwa

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 5

Członkiem Spółdzielni może być osoba, która spełnia jeden z następujących warunków:

- 1) małżonek jej jest członkiem Spółdzielni,
- 2) w związku z podziałem małżeńskiego majątku wspólnego, po ustaniu małżeństwa, przypadło jej spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- 3) nabyła w drodze dziedziczenia lub zapisu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- 4) nabyła w drodze czynności cywilnoprawnej, w drodze licytacji lub przetargu prawo do lokalu mieszkalnego, podlegające przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 5) uzyskała odrębną własność lub spółdzielcze prawo do lokalu z odzysku, wolnego w sensie prawnym,
- 6) ubiega się o członkostwo w związku z dokonaną zamianą mieszkania,
- 7) przysługuje jej roszczenie o członkostwo w Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, chyba, że roszczenie to powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni a przyczyny, które spowodowały wykluczenie dotyczą także tej osoby.

§ 6

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni składają deklarację członkowską w formie pisemnej i stają się członkami Spółdzielni z datą podjęcia przez Zarząd uchwały o ich przyjęciu. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
 - 2a. *skreślony.*
3. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania.
4. Odwołanie, o którym mowa w ust. 3, powinno zostać rozpatrzone przez Radę Nadzorczą

w terminie dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie uchwały. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający: imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania, wysokość wniesionych udziałów i wkładów, datę przyjęcia w poczet członków, adres lokalu stanowiącego podstawę przyjęcia na członka, zmianę danych, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. *skreślony.*
3. *skreślony*

B. Prawa i obowiązki członków

§ 8

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

1. W zakresie ustalonym postanowieniami Statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo do korzystania z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 2) prawo brania udziału w realizacji zadań statutowych Spółdzielni oraz zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością,
 - 3) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem, iż członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu bierze on udział przez swego przedstawiciela ustawowego,
 - 4) prawo brania udziału w organizowaniu samorządu mieszkańców domów Spółdzielni i uczestniczenia w jego pracach;
 - 5) prawo do żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 6) prawo do korzystania z pożytków z majątku wspólnego i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni,
 - 7) prawo pierwszeństwa w przetargach organizowanych przez Spółdzielnię dotyczących:
 - a) nabycia lub ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - b) najmu lokalu mieszkalnego, garażu i boksu,
 - 8) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, w terminie do 14 dni od pisemnego wniosku.

Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek wnoszący o ich otrzymanie. 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. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy,

- 9) prawo żądania do wglądu wniosków polustracyjnych i informacji o ich realizacji;
 - 10) prawo do żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat miesięcznych z tytułu korzystania z lokalu,
 - 11) Członek Spółdzielni, jego małżonek, a także wierzyciel członka lub Spółdzielni, mają prawo przeglądać rejestr członków z zastrzeżeniem obowiązków wynikających z przepisów szczególnych w tym ustawy o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2002. Nr. 101 poz. 926 z późn. zmianami).
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest:
- 1) Wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały
 - a) wpisowe w wysokości $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200 poz. 1679 z późn. zmianami),
 - b) udział -1000 zł,
 - c) członek zobowiązany jest zadeklarować wpłatę jednego udziału,
 - d) opłaty członkowskie są płatne w ciągu 14 dni od dnia doręczenia decyzji o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni. W przypadku niedotrzymania terminu wpłaty Spółdzielnia może uchylić się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli o przyjęciu w poczet członków.
 - 2) stosować się do postanowień Statutu i regulaminów Spółdzielni,
 - 3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie i ochronę jej mienia,
 - 4) informować Spółdzielnię na bieżąco o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu.
3. *skreślony.*
4. *skreślony.*
5. *skreślony*

§ 9 *skreślony*

§ 10 *skreślony*

C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 11

1. Od uchwał Zarządu w sprawach spornych między członkiem a Spółdzielnią, a w szczególności dotyczących indywidualnych praw majątkowych członka, przysługuje mu prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia członka o uchwale Zarządu.

2. Odwołanie, o którym mowa w ust. 1, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. W przypadkach uzasadnionych wyjątkowymi okolicznościami Rada Nadzorcza może rozpatrzyć odwołanie od uchwały Zarządu po upływie obowiązującego terminu, lecz nie później niż w ciągu sześciu miesięcy od daty jej podjęcia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Ochrony praw, o których mowa w ust.1, członek może dochodzić na drodze sądowej bez potrzeby wcześniejszego wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego.
4. W przypadku skorzystania przez członka Spółdzielni z ochrony praw, o której mowa w ust. 3, postępowanie sądowe ma pierwszeństwo i postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

D. Ustanie członkostwa i jego skutki

§ 12

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia;
- 2) wykluczenia;
- 3) wykreślenia z rejestru członków;
- 4) śmierci członka.

§ 13

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być w porozumieniu z Zarządem skrócony. Za datę wystąpienia uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 14

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu jego rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub z zasadami współżycia społecznego.
2. Podstawę wykluczenia może stanowić w szczególności:
 - 1) świadome działanie na szkodę Spółdzielni, a między innymi niszczenie, uszkodzenie lub narażenie na uszczerbek majątku Spółdzielni,
 - 2) poważne wykroczenie przeciwko podstawowym zasadom współżycia społecznego, a zwłaszcza polegające na uciążliwym i uporczywym, powtarzającym się naruszaniu spokoju oraz porządku domowego przez członka lub jego domowników, a także inne osoby korzystające z lokalu, w tym najemców,
 - 3) uporczywe uchylanie się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - 4) uporczywe naruszanie postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
 - 5) samowolne dokonywanie przeróbek i zmian w lokalu z naruszeniem przepisów prawa budowlanego,
 - 6) samowolna zmiana przeznaczenia lokalu.

§ 15

1. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa przez wykreślenie członka z przyczyn przez niego niezawinionych.

2. Podstawę wykreślenia może stanowić w szczególności:
 - 1) brak wpłaty wpisowego i udziału w oznaczonym terminie,
 - 2) zaległości w opłatach za lokal mieszkalny z przyczyn niezawinionych przez członka.
3. Zbycie prawa do lokalu w trybie umowy cywilnoprawnej, w sytuacji w której nie przysługuje członkowi inne prawo do lokalu w Spółdzielni skutkuje automatycznie rozwiązaniem stosunku członkostwa.

§ 16

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreśleniu z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu z wyjątkiem sytuacji określonej w § 15 ust. 3.
2. Zarząd powinien pisemnie zawiadomić zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na siedem dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać wskazanie postawionych członkowi zarzutów lub przyczyn wykreślenia oraz informację o prawie obecności członka na tym posiedzeniu i składania wyjaśnień.
3. Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę wykluczenia lub wykreślenia bez jego udziału. Rada Nadzorcza w przypadku uzyskania wcześniejszej informacji o ważnej przyczynie uniemożliwiającej obecność zainteresowanego członka na posiedzeniu, powinna rozpatrzyć sprawę w takim terminie, który umożliwi obecność członka.
4. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków należy zainteresowanego zawiadomić pisemnie w terminie czternastu dni od daty podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały oraz jej uzasadnienie, wskazujące konkretne przyczyny pozbawienia członkostwa, dowody świadczące o istnieniu tej przyczyny oraz inne przesłanki wykluczenia lub wykreślenia. Zawiadomienie powinno również zawierać informację o sposobie i terminie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia.
5. Wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków staje się skuteczne z chwilą prawidłowego doręczenia członkowi zawiadomienia, o którym mowa w ust.4, pod ostatni znany Spółdzielni adres.

§ 17

1. Członek wykluczony lub wykreślony z rejestru członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go o uchwale w sposób określony w § 16 ust. 4 oraz być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i je popierać.
2. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien zostać zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem co najmniej na czternaście dni przed tym terminem. Jeżeli odwołujący się, prawidłowo zawiadomiony o terminie obrad, nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
3. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien zostać zawiadomiony w terminie jednego miesiąca od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały oraz jej uzasadnienie, a w przypadku nieuwzględnienia odwołania informację o możliwości i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.

5. 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 Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia ,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia pod obrady Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej,
 - 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.
6. W przypadku ustania członkostwa – członek może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Zwrot tych wpłat może nastąpić w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem wypłaty udziałów.

§ 18

1. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jego śmierci.
2. Osoby wspólnie zamieszkałe, lub mające prawo roszczenia do lokalu po zmarłym członku, obowiązane są zawiadomić Spółdzielnię o jego śmierci składając akt zgonu w terminie do 30 dni.

§ 19

1. Po wygaśnięciu lub zrzeczeniu się tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego byłym członkiem lub najemcą oraz zamieszkującym w tym lokalu osobami, które swoje prawa od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia lub zrzeczenia się tytułu prawnego do tego lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu o ile stosowna umowa nie stanowi inaczej.

III. Tytuły prawne do lokali

A. Postanowienia ogólne

§ 20

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność/ Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu,
 - 2) ustanawiać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni na podstawie art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009r. nr 223, poz. 1779).
 - 3) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
 - 4) wynajmować lokale mieszkalne zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe, garaże i boksy.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych ustanowione do dnia 30 lipca 2007 r. oraz ustanowione na podstawie ust. 1 pkt 2 niniejszego paragrafu zachowują swoją skuteczność.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali mieszkalnych, dla których zostały założone oddzielne księgi

wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 21

Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych, garaży i boksów.

§ 22 i § 23 - skreślone

B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 24

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.
5. W przypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
6. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w przypadku:
 - 1) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 41 Statutu za 6 miesięcy,
 - 2) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

§ 25

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu oraz wnieść udział członkowski i opłatę wpisową.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 26 skreślony

§ 26a

Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę, w formie aktu notarialnego, z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po spełnieniu wymagań przewidzianych przepisami prawa.

§ 27

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka, złożyć deklarację członkowską oraz wnieść udział członkowski i opłatę wpisową. Przepis § 25 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1 Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 28

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 25 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 27, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, sprawę ich roszczeń rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba, której przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie bądź osobom uprawnionym.
5. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, nie dotyczy to przypadków określonych w ust. 1 i 2.

§ 29

Po wygaśnięciu prawa do lokalu były członek oraz osoby z nim zamieszkujące zobowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy.

§ 29a

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.
2. Spółdzielnia potrąca z wkładu mieszkaniowego należnego osobie uprawnionej:
 - 1) roszczenie wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu,
 - 2) inne należności przysługujące Spółdzielni, a w szczególności koszty remontu zwalnianego lokalu w celu doprowadzenia lokalu do standardowego stanu technicznego oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 30

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ale tylko i wyłącznie na podstawie prawnej określonej w § 20 ust. 1 pkt 2 Statutu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 31

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. 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.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, który nabył to prawo na podstawie umowy cywilnoprawnej w tym ugody lub orzeczenia sądu, spadkobiercy, zapisobiorcy, licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu.
6. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że 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.

§ 32 skreślony

§ 33

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na byłego małżonka nie będącego członkiem Spółdzielni, może on złożyć deklarację członkowską. W tej sytuacji jest zobowiązany do wniesienia udziału członkowskiego i opłaty wpisowej.
2. Spółdzielnia nie jest zobowiązana zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członka, któremu nie przypadło prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 34 *skreślony*

§ 35

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni prawomocne postanowienie o nabyciu praw do spadku i jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni może złożyć deklarację członkowską. W tej sytuacji jest zobowiązany do wniesienia udziału członkowskiego i opłaty wpisowej.
2. 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.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 35a

1. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy lokalu mieszkalnego.
2. W razie zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa pomniejszoną o potrącenia wynikające z § 29a ust. 2.
3. Przysługująca uprawnionemu wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu należności z tytułu obciążeń hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
5. Rozliczenia, o których mowa w ust. 2, 3 i 4 dokonuje się według stanu na dzień zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 35b - *skreślony*

D. Odrębna własność lokalu mieszkalnego

§ 36

Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wymaga formy notarialnej i może nastąpić na rzecz członka, małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim

ubiegają się o ustanowienie takiego prawa. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nie powoduje automatycznego ustania członkostwa.

§ 36a

Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub ustało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 37

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego 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.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

Skreśla się Rozdział IV „Rozliczenia z tytułu wkładów” oraz dział A „Postanowienia ogólne”, skreśla się § 38, §38a, §38b, skreśla się Dział B „Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego”, skreśla się § 38c, 38d, 38e, skreśla się Dział C „Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego”, skreśla się § 38f- 38g, skreśla się Rozdział V: „Ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych”.

§ 39

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1. spłaty kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia korzystała z pomocy budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
2. spłaty zadłużenia z tytułu poniesionych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 39a

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 uprzednim dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu poniesionych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 39a¹

1. Lokal mieszkalny, stanowiący własność Spółdzielni, zajmowany na podstawie umowy najmu może być zadysponowany na rzecz najemcy na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Najemca o którym mowa w ust 1 może złożyć wniosek o ustanowienie odrębnej własności zajmowanego lokalu mieszkalnego.
3. Warunkiem ustanowienia tego prawa jest wniesienie wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu, określonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

4. *skreślony*
5. *skreślony*
6. *skreślony.*

§ 39a²

1. Lokal mieszkalny, stanowiący własność Spółdzielni, zajmowany bez tytułu prawnego może być również zadysponowany na rzecz użytkownika lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu według zasad określonych w ust. 2 i ust. 3.
2. Użytkownik lokalu, o którym mowa w ust 1 może złożyć wniosek o ustanowienie odrębnej własności zajmowanego lokalu mieszkalnego pod warunkiem, że przysługuje mu prawo do lokalu zamiennego lub socjalnego uzyskane:
 - 1) w wyniku zakończonego postępowania sądowego lub ugody sądowej,
 - 2) z tytułu rozwiązanej umowy o najem lokalu,
 - 3) z tytułu innych zobowiązań Spółdzielni, w tym również zobowiązań MSM „Starówka”.
3. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wymaga wniesienia wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy.

§ 39b

1. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy, o której mowa w § 39 ust. 1, § 39a, § 39a¹ i § 39a² oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają wnioskodawcę na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Uprawnienie do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na własność lokalu nie przysługuje członkowi w okresie gdy toczy się przeciwko niemu postępowanie wewnętrznyśpółdzielcze określone w § 16 ust. 2-4 dotyczące wykluczenia członka ze Spółdzielni lub wykreślenia go z rejestru członków.

E. Najem lokali , garaży i boksów

§ 39b¹

1. Przedmiotem najmu mogą być lokale mieszkalne i użytkowe, wolne w sensie prawnym, stanowiące własność Spółdzielni.
2. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być członkowie Spółdzielni, osoby fizyczne, które nabyły pierwszeństwo wstąpienia w najem na podstawie przetargu ustnego, o którym mowa w § 84c, a także dozorczy w czasie trwania stosunku pracy w Spółdzielni. W przypadku dozorców nie narusza to ich uprawnień do lokalu zamiennego, nabytych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do zawierania nowych umów najmu lokali mieszkalnych w przypadku zawierania umów o pracę z dozorcami.
4. Najemcami lokali użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne.
5. Warunki najmu określają regulaminy, uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 39b²

1. Wybór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

2. W przypadku równorzędnych ofert zgłoszonych do przetargu pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu w najem mają członkowie Spółdzielni.

§ 39b³

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

§ 39b⁴

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem należności w stosunku do Spółdzielni. Wysokość kaucji i termin wpłaty określa Zarząd na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Najemca nie ma prawa podnajmu lokalu lub jego części bez zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 39b⁵

1. Garaże i boksy stanowiące majątek Spółdzielni są wynajmowane wyłącznie na czas określony.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków oczekujących na najem garaży i boksów.
3. Prawo najmu przysługuje członkom Spółdzielni w kolejności wynikającej z rejestru członków oczekujących.
4. W przypadku braku zainteresowania ze strony członków najmem garaży i boksów, mogą być one wynajmowane innym osobom fizycznym i prawnym po cenach wolnorynkowych.

§ 39b⁶

1. Oddania garażu i boksów w najem dokonuje Zarząd Spółdzielni kierując się zasadami określonymi w regulaminie wynajmowania, zamiany i używania garaży oraz boksów uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Przedmiot najmu, prawa i obowiązki najemcy, termin najmu, wysokość czynszu i innych opłat określa umowa, którą najemca zawiera ze Spółdzielnią.

§ 39b⁷

1. Najem, o którym mowa w § 39b⁶ trwa maksymalnie pięć lat, a następnie garaż wynajmowany jest na zasadach określonych w § 39b⁵.
2. Umowy najmu garaży podlegają wypowiedzeniu z datą upływu 5 lat licząc od daty rejestracji zmian niniejszego Statutu, z zachowaniem terminu wypowiedzenia określonego w Kodeksie cywilnym.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni posiadającego umowę najmu garażu, współmałżonek będący członkiem Spółdzielni może wstąpić w prawa najmu na warunkach określonych w tej umowie pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w regulaminie wynajmowania i użytkowania garaży i boksów w S.M. „MURANÓW”. W tym przypadku nie stosuje się zapisu § 39b⁵ ust. 3 Statutu.

IV. Używanie lokali

§ 40

1. Członek Spółdzielni lub osoba mająca inny tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkownik lokalu o innym przeznaczeniu, korzysta z niego na zasadach określonych postanowieniami Statutu oraz regulaminu używania lokali i porządku domowego.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, powinien być używany na cele zgodne z jego przeznaczeniem. W przeciwnym przypadku wymagana jest pisemna zgoda Zarządu Spółdzielni.

3. Członek Spółdzielni lub inna osoba mająca tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkownik lokalu o innym przeznaczeniu może w części lokalu mieszkalnego wykonywać czynności zawodowe i prowadzić działalność gospodarczą, o ile nie narusza to substancji budynku, nie jest uciążliwa dla jego mieszkańców, nie powoduje wzrostu kosztów eksploatacyjnych dla ogółu mieszkańców lub nadmiernego zużycia budynku. W przeciwnym przypadku wymagana jest zgoda Spółdzielni i wiąże się z możliwością obciążenia tych osób zwiększonymi z tego powodu kosztami eksploatacji budynku wyliczonymi z uwzględnieniem sytuacji faktycznej.
4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub inna osoba mająca tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkownik lokalu o innym przeznaczeniu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
5. Jeżeli członek Spółdzielni lub inna osoba posiadająca spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nie zamieszkuje w tym lokalu obowiązana jest do zawiadomienia Spółdzielni w ciągu 14 dni o tym fakcie, wskazując swój adres do korespondencji. Pisma zwrócone na skutek nie zawiadomienia Spółdzielni o zmianie adresu do korespondencji uważane będą za doręczone prawidłowo.
6. W lokalu mieszkalnym lub użytkowym nie mogą być prowadzone agencje towarzyskie lub działalność o podobnym charakterze.
7. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej 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.
8. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania.
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni lub właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni.
 - 3) odczytu stanu urządzeń pomiarowych w lokalu mieszkalnym oraz oceny ich stanu technicznego.
9. Dodatkowe wyposażenie i przystosowanie lokalu mieszkalnego do potrzeb osoby posiadającej tytuł prawny do tego lokalu może być dokonywane z jej środków. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w jego układzie funkcjonalno – użytkowym lub ze zmianami konstrukcyjnymi. Zakres robót, określonych wyżej, powinien uwzględniać postanowienia regulaminów obowiązujących w Spółdzielni. Spółdzielnia ma prawo kontroli i egzekwowania zgodności prowadzonych robót z postanowieniami regulaminów.
10. Członek Spółdzielni najemca lub użytkujący lokal bez tytułu prawnego, zwalnający lokal obowiązany jest przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia lokalu, a także koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych lokalu, stanowiących jego normatywne wyposażenie. Koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych, ponosi osoba zwalnająca lokal w wysokości określonej na podstawie regulaminów obowiązujących w Spółdzielni. Obowiązek określony wyżej nie dotyczy przypadku, gdy prawo

do lokalu przechodzi na inną osobę na zasadzie pierwszeństwa, spadkobrania, zapisu lub umowy cywilnoprawnej.

11. Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni określają regulaminy obowiązujące w Spółdzielni.

§ 41

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust.4 oraz § 84b ust. 4.
- 3a. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust 4 oraz § 84b ust. 4.
4. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Za opłaty osób, o których mowa w ust. 1–4, odpowiadają również solidarnie osoby pełnoletnie, stale zamieszkujące z nimi w lokalu z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. *skreślony.*

§ 42

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 41, jest ustalana na podstawie planu uwzględniającego rzeczywiste koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 43

1. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika.

2. Opłaty, o których mowa w § 41 powinny być wnoszone co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 41 ust. 1, 2, 3 i 3a, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 41 ust. 1, 2, 3 i 3a, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 44

1. Od niezapłaconych w terminie należności z tytułu opłat, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Za zwłokę w regulowaniu należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych członkowie Spółdzielni są obciążani odsetkami w wysokości odpowiadającej 50% odsetek ustawowych.

§ 45 - skreślony

§ 45a - skreślony

§ 45b - skreślony

§ 46 -skreślony

§ 47 -skreślony

§ 48 -skreślony

§ 49 -skreślony

§ 50 - skreślony

§ 51 -skreślony

§ 52 -skreślony

§ 53 -skreślony

§ 54 -skreślony

V. Organy Spółdzielni

§ 55

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i pkt. 3 dokonywane są przez właściwe organy w głosowaniu tajnym na zasadach określonych w Statucie i stosownych regulaminach.

3. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz wydane na jego podstawie regulaminy.
6. W Spółdzielni działają Samorządy Mieszkańców.

A. Walne Zgromadzenie

§ 56

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
3. Członek nie mający zdolności do czynności prawnych lub mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez swego przedstawiciela ustawowego. Przedstawiciel ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 57

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społecznej Spółdzielni,
 - 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie:
 - a) sprawozdań rocznych Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - b) rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia straty,
 - 6) odejmowanie uchwał w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości wchodzących w skład majątku wspólnego Spółdzielni z wyjątkiem zbycia lokali, o którym w § 84c Statutu,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości stanowiącej mienie członków Spółdzielni, po wyrażeniu pisemnej zgody wszystkich właścicieli spółdzielczych praw do lokali,
 - 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady

Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,

- 11) uchwalanie zmian Statutu,
 - 12) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
 - 13) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
 - 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do spółdzielczego związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego,
 - 17) wybór delegatów na zjazd spółdzielczego związku rewizyjnego,
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawie gospodarowania funduszami w Spółdzielni niezastrzeżonymi do kompetencji innych organów.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. W takim przypadku nie stosuje się postanowienia § 61 ust. 1 Statutu.

§ 58

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. W tym przypadku wnioskodawcy powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 59

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia:
 - 1) członkowie Spółdzielni,
 - 2) związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 3) Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Zawiadomienie o obradach Walnego Zgromadzenia przekazuje się członkowi Spółdzielni poprzez pozostawienie tego zawiadomienia w skrzynce oddawczej lokalu w stosunku do którego danemu członkowi Spółdzielni służy prawo spółdzielcze lokatorskie bądź prawo spółdzielcze własnościowe bądź prawo odrębnej własności. Dodatkowo informację o obradach Walnego Zgromadzenia wywiesza się na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Dostarczenie zawiadomienia zgodnie z zasadami wskazanymi w zdaniach poprzednich uważa się za skuteczne.
4. Zainteresowani członkowie mają prawo otrzymać kserokopie sprawozdań i projektów wskazanych w ust. 2, pokrywając koszty wykonania kopii.

§ 60

1. 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.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przynajmniej przez 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 61

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i terminach określonych w § 59 i § 60 Statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium oraz uchwały o przerwaniu obrad o której mowa w § 62 ust. 5.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków i jest zdolne do podejmowania uchwał przy obecności większości członków, którym wydano mandaty.
3. Głosowania podczas obrad Walnego Zgromadzenia odbywają się jawnie, z wyjątkiem wyboru członków Rady Nadzorczej, ich odwołania oraz odwołania członków Zarządu. Na pisemne żądanie co najmniej 10% członków obecnych na Zgromadzeniu przewodniczący obrad zarządza tajne głosowanie w innych sprawach – nie dotyczy to wyboru prezydium i komisji Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, z tym że większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o uchwaleniu lub zmianie Statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.5,

- 4) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni z zastrzeżeniem ust.5.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeśli za uchwałą opowiedziała się większość członków, biorących udział w głosowaniu, z uwzględnieniem ust. 2. Jednakże w sprawie połączenia, likwidacji Spółdzielni oraz podziału jej majątku wspólnego wymagana jest obecność, na Walnym Zgromadzeniu, co najmniej połowy ogólnej liczby członków uprawnionych do głosowania.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
7. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie członka może zdecydować wyłącznie sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
8. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
9. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy dla rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
10. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
11. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 10 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
12. Prawomocne orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
13. Orzeczenie, o którym mowa w ust 12, powinno zostać podane do wiadomości członków w terminie 7 dni od daty wpływu do Spółdzielni.

§ 62

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Na Walnym Zgromadzeniu wybiera się Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór Prezydium odbywa się w głosowaniu jawnym.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Na Walnym Zgromadzeniu, w głosowaniu jawnym, wybiera się zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni, następujące komisje:
 - 1) komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie od 3 do 5 osób, której zadaniem jest;
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników (przedstawicieli ustawowych) członków Spółdzielni o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mających tej zdolności,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,

- c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego;
- 2) komisję wyborczą w składzie - 3 osoby. Komisja jest wybierana, gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej ;
- 3) Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
- 4) Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
- 5) Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
- 6) Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni. Natomiast w przypadku braku możliwości podjęcia takiej uchwały, decyzję o jego przerwaniu podejmuje Prezydium Zebrania.
6. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem jego odbycia .
7. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 20 dni protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
8. Protokół jest jawny dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
9. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
10. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

B. Rada Nadzorcza

§ 63

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.

§ 64

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 do 11 osób wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, którzy uzyskali minimum 20% ważnie oddanych głosów za ich kandydaturą.
2. Zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej powinny być składane na piśmie, w biurze Spółdzielni, najpóźniej na 15 dni przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na udział w wyborach oraz oświadczenie o poparciu kandydata podpisane przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
3. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

4. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.
5. Brak uczestnictwa członka Rady Nadzorczej w jej pracach przez okres przekraczający trzy kolejne miesiące, stanowi podstawę do złożenia przez Radę Nadzorczą wniosku o jego odwołanie przez Walne Zgromadzenie.
6. W przypadku ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni na jego miejsce najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego na okres do końca tej kadencji, jeżeli skład Rady zmniejszy się poniżej 7 osób.
7. W przypadku, gdy Rada Nadzorcza wyznaczy jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, członkostwo tych osób w Radzie ulega zawieszeniu na czas pełnienia funkcji w Zarządzie. Czas ten nie może być dłuższy niż 6 miesięcy.
8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 65

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy w szczególności:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań problemowych 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) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich.
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
 - 6) wybór i odwoływanie członków Zarządu.
 - 7) 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.
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
 - 9) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego.
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni.
 - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni.
 - 12) uchwalanie wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych oraz określanie zasad ustalania opłat za najem lokali użytkowych, garaży i boksów.
 - 13) uchwalanie regulaminów: Zarządu, używania lokali i porządku domowego, zasad najmu lokali oraz innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia lub Zarządu.

- 14) *skreślony.*
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla dokonania badania sprawozdania finansowego.
 - 16) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd na Walne Zgromadzenie.
 - 17) podejmowanie uchwał w związku z wynikami lustracji.
 - 18) rozpatrywanie wniosków i opinii w sprawach Spółdzielni zgłaszanych przez członków.
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust.1 pkt. 7 uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym przewodniczący Rady lub jego zastępca.

§ 66

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Tryb wykonywania tych uprawnień określa regulamin Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza inicjuje działalność samorządów mieszkańców domów Spółdzielni i rozpatruje zgłaszane w tym zakresie wnioski, opinie i skargi.

§ 67

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego, jego zastępcę, sekretarza oraz powołuje komisję rewizyjną, a w miarę potrzeby inne komisje, ustalając zakresy ich działania. Rada Nadzorcza może włączyć do prac Komisji członków Spółdzielni i inne osoby spoza swego grona jako doradców.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady stanowią jej prezydium.
3. Prezydium i Komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
4. Członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest do osobistego udziału w pracach Komisji Rady Nadzorczej, do której został powołany.
5. Przewodniczący Rady nie może wchodzić w skład Komisji Rady Nadzorczej.

§ 68

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym. Wybór i odwoływanie członków Zarządu, dokonywane są w głosowaniu tajnym. Na żądanie większości członków Rady Nadzorczej przewodniczący Rady zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach.

§ 68a

1. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie w wysokości:
 - a) członkowie prezydium Rady - 25%
 - b) pozostali członkowie Rady - 20%minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. nr 200 poz. 1679 z późn. zmianami). Wynagrodzenie to jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń Rady Nadzorczej.

2. Członkowi Rady Nadzorczej, który nie bierze udziału w żadnym z odbywających się w danym miesiącu posiedzeń Rady Nadzorczej i jej komisji, wynagrodzenie za ten miesiąc nie przysługuje.

§ 69

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

C. Zarząd

§ 70

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób. Liczebność i skład Zarządu ustala Rada Nadzorcza.
2. Członków Zarządu, wybiera w drodze konkursu i odwołuje Rada Nadzorcza z uwzględnieniem § 57 ust. 2. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
- 2a. Kandydat na Członka Zarządu powinien posiadać niezbędne, dla pełnienia tej funkcji kwalifikacje, to jest odpowiednie wykształcenie i uprawnienia oraz doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych, a także wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. *skreślony*
4. *skreślony*
5. Członek Zarządu będący członkiem Spółdzielni odwołany z powodu niedopełnienia obowiązków lub przekroczenia uprawnień w wyniku czego wyrządził szkodę Spółdzielni, nie może wchodzić w skład jej organów.

§ 71

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności: Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane w sprawach Spółdzielni przez samorządy mieszkańców oraz członków Spółdzielni. O sposobie ich realizacji powiadamia zainteresowanych.
4. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawach lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych, przedkładania ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia, ustalanie porządku obrad i przygotowanie materiałów na Walne Zgromadzenie,
 - 7) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań zgodnie z § 57 ust. 1 pkt 7 i pkt 8 Statutu,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw zgodnie z § 72 Statutu,
 - 9) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,

- 10) zawieranie umów o:
 - a) ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - b) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r. nr 223, poz. 1779).
 - d) najem lokali użytkowych, garaży i boksów oraz lokali mieszkalnych.
 - e) *skreślony*
5. Zarząd jest obowiązany corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

§ 72

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. Oświadczenia te składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
2. Zarząd może udzielać jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielenie pełnomocnictwa określonego w ust. 2 przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to pełnomocnictwa procesowego.

§ 73

Regulamin Zarządu określa zasady podziału czynności między członkami Zarządu, rodzaj spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu.

D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 73a

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
4. Zarząd na najbliższym Walnym Zgromadzeniu umieszcza w porządku obrad dodatkowy punkt w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić członkowie Zarządu, osoby będące kierownikami działalności gospodarczej Spółdzielni, osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkiem Zarządu lub kierownikiem działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
7. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej oraz likwidator Spółdzielni odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
8. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączenie ich dotyczących.

§ 74 skreślony

§ 75 skreślony

§ 76 skreślony

§ 77 skreślony

§ 78 skreślony

§ 79 skreślony

VI. Samorząd Mieszkańców

§ 80

1. W budynkach Spółdzielni działa samorząd mieszkańców zapewniający społeczny udział w podejmowaniu decyzji i działaniach dotyczących ich miejsca zamieszkania. Zebranie organizacyjne mieszkańców budynku, mające na celu przeprowadzenie wyborów samorządu, zwołuje i przeprowadza Rada Nadzorcza przy udziale Zarządu (nie dotyczy wyborów uzupełniających, do zwołania których uprawniony jest samorząd mieszkańców) .
2. Samorząd wybierają mieszkańcy budynku zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym na okres trzech lat spośród członków Spółdzielni. W przypadku rezygnacji lub odwołania poszczególnych członków, w razie potrzeby przeprowadzane są wybory uzupełniające na okres do końca kadencji samorządu.
3. Samorzady wybierają spośród swoich członków przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza, przy czym samorząd liczy od 3 do 7 osób.
4. Posiedzenie samorządu zwołuje przewodniczący, powiadamiając o tym mieszkańców budynku w formie ogłoszenia. W obradach samorządu mogą brać udział z głosem doradczym mieszkańcy budynku.

§ 81

Do uprawnień Samorządu Mieszkańców należy:

1. przekazywanie Zarządowi i Radzie Nadzorczej wykazu potrzeb budynku w celu wykorzystania go przy opracowywaniu i uchwalaniu planów gospodarczych Spółdzielni; rocznych i wieloletnich.
2. opiniowanie planów remontowych dotyczących poszczególnych budynków i branie udziału, przez swego przedstawiciela w przetargach i odbiorze robót remontowych.
3. społeczna kontrola stanu technicznego urządzeń w budynkach oraz przestrzegania przez mieszkańców obowiązujących zasad używania lokali i utrzymania terenów zielonych.
4. organizowanie wspólnych prac na rzecz miejsca zamieszkania, pomocy sąsiedzkiej na rzecz potrzebujących, nadzór nad utrzymaniem porządku, czystości i spokoju.
5. współpraca z Radą Nadzorczą i Zarządem Spółdzielni w innych sprawach dotyczących budynku.

§ 82

Samorząd Mieszkańców składa sprawozdanie ze swojej działalności co najmniej raz w roku na zebraniu mieszkańców budynku.

VII. Gospodarka Spółdzielni

§ 83

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność jest prowadzona na podstawie rocznego planu gospodarczego Spółdzielni oraz rocznych planów gospodarczych nieruchomości przez nią zarządzanych.
- 2.a. Zarządzanie obcymi nieruchomościami, w tym również zarządzanie nieruchomością wspólną wspólnoty mieszkaniowej, w której Spółdzielnia jest współwłaścicielem, może być realizowane na podstawie umowy.
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu przez biegłego rewidenta pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i posiadaną opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.
5. Nadwyżkę bilansową przeznaczają się na zwiększenie funduszu remontowego.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.

§ 84

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 1. fundusz udziałowy,
 2. fundusz zasobów mieszkaniowych,
 3. fundusz zasobowy,
 4. fundusz wkładów mieszkaniowych,
 5. fundusz wkładów budowlanych,
 6. fundusz remontowy,
 7. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami wymienionymi w ust. 1 pkt 1 - 5 określa Regulamin gospodarki finansowej uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty własnych zasobów mieszkaniowych i lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność z uwzględnieniem zasad określonych w Statucie.
4. Zasady tworzenia i gospodarowania Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych uchwała Zarząd Spółdzielni.
5. Straty na działalności Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z funduszu zasobów mieszkaniowych, funduszu udziałowego i funduszu remontowego.

6. Uchwałę w sprawie sposobu pokrycia straty podejmuje Walne Zgromadzenie zgodnie z § 57 ust. 1 pkt. 5.

§ 84a

1. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Tworzy się fundusz remontowy odrębnie dla każdej nieruchomości. Środki funduszu przeznaczone są tylko na jej potrzeby na podstawie planu rzeczowo-finansowego remontów uchwalonego przez Radę Nadzorczą po zasięgnięciu opinii Samorządu Mieszkańców. Indywidualne fundusze nieruchomości są zasilane środkami z nadwyżki bilansowej Spółdzielni, o których mowa w § 83 ust. 5.
3. Miesięczne stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla każdej nieruchomości i są określane w planie finansowo – rzeczowym Spółdzielni na dany rok uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków z funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.
5. Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących jej członkami oraz osób nie będących jej członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
6. Wydatki na cele remontowe w danej nieruchomości powinny bilansować się z jej wpływami na fundusz remontowy.
7. Większe zaangażowanie środków finansowych na remonty w danej nieruchomości niż planowane wpływy na fundusz remontowy jest dopuszczalne pod warunkiem ich uzyskania ze wspólnego funduszu remontowego.
8. Tworzy się fundusz remontowy wspólny, który stanowią:
 - 1) środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym,
 - 2) środki finansowe z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni, o której mowa w § 83 ust. 5.
9. Nadwyżka bilansowa, o której mowa w § 83 ust. 5 jest przeznaczana dla członków Spółdzielni:
 - 1) w 1/3 na zwiększenie przychodów funduszu remontowego wspólnego,
 - 2) w 2/3 na zwiększenie indywidualnych funduszy remontowych nieruchomości.

Środki finansowe, o których mowa w pkt 2 zostaną podzielone na nieruchomości w stosunku do udziału ich powierzchni lokali mieszkalnych w łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w całej Spółdzielni.
10. Środki z funduszu remontowego wspólnego są wykorzystywane na dofinansowanie remontów, awarii i robót zagrażających bezpieczeństwu w poszczególnych nieruchomościach.
11. Dofinansowanie o którym mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu, będzie stosowane w formie czasowego przesunięcia środków finansowych z tego funduszu na fundusz remontowy konkretnej nieruchomości na warunkach ustalonych w uchwale Rady Nadzorczej.
12. Koszty robót remontowych w budynku mieszkalno-usługowym, które dotyczą jego części wspólnej, są rozliczane na część mieszkalną i część użytkową wg ich udziału w powierzchni użytkowej budynku. Ustalony w ten sposób koszt remontu obciążający część mieszkalną budynku jest finansowany z funduszu remontowego. Natomiast koszt remontu przypadający na jego część użytkową obciąża bezpośrednio koszty działalności gospodarczej Spółdzielni.

13. Pozostałe szczegółowe uregulowania dotyczące funduszu remontowego określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 84b

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości,:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 41 ust. 1- 4 Statutu,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, o którym mowa w § 84a Statutu.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 41 ust. 1-4 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Wysokość kwoty zwiększającej fundusz remontowy, o której mowa w § 83 ust. 5 jest ustalana wstępnie w planie gospodarczo- finansowym Spółdzielni.
4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków z majątku wspólnego i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni.
5. 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.

§ 84c

1. Spółdzielnia w ramach zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie prowadzi gospodarke majątkiem wspólnym. Do majątku wspólnego zaliczane są:
 - 1) lokale, do których nie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, a mianowicie lokale użytkowe, lokale mieszkalne wynajmowane, lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, garaże i boksy;
 - 2) pozostałe prawa majątkowe.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, może być przez nią zadysponowany na warunkach:
 - 1) prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2) najmu lokalu jako lokalu zamiennego.
3. Prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 2 pkt.1 można uzyskać w drodze przetargu ustnego w pierwszej kolejności ograniczonego do członków Spółdzielni, a przy braku zainteresowania do nabycia prawa ze strony członków, prawo to mogą nabyć osoby fizyczne w drodze przetargu nieograniczonego.
4. Lokal mieszkalny może być zadysponowany jako lokal zamienny przy eksmisjach lub realizowaniu prawa gospodarzy domów do lokalu zamiennego.
5. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów o których mowa w ust 3 niniejszego paragrafu ustala Rada Nadzorczą.

VIII. Postanowienia końcowe

§ 85

1. Spółdzielnia powinna co najmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustrującemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania.
2. Członkowie Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w lustracji Spółdzielni.

§ 86

1. W ciągu sześciu miesięcy od rejestracji każdej zmiany Statutu, Spółdzielnia dostosuje wewnętrzne przepisy prawne do ich postanowień.
2. Postanowienia Statutu nie naruszają uprawnień członków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy - Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 87

1. Zmiana Statutu obowiązuje od daty jego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Do czasu zarejestrowania uchwalonego Statutu postanowienia dotychczasowego Statutu pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami) lub ustawy - Prawo Spółdzielcze stosuje się przepisy tych ustaw.

§ 88 *skreślony*

§ 89

W sprawach nieuregulowanych w Statucie obowiązują w szczególności przepisy:

- Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848, z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. nr 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. nr 156 poz. 1118 z późniejszymi zmianami),
- przepisy Kodeksu Cywilnego.

Statut został wpisany do rejestru Spółdzielni postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 01 kwietnia 1996 roku NR rej: S-734/95. Niniejszy tekst jednolity obejmuje zmiany:

1. uchwalone przez Walne Zgromadzenie Przedstawicieli w dniu 30 września 2003 roku wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym – w rejestrze przedsiębiorców Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 12 listopada 2003 roku. Sygn. sprawy WA.XIX NS-REJ. KRS/21082/3/464.

2. uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 11 maja 2006 roku, wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym – w rejestrze przedsiębiorców Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 09 sierpnia 2006 roku. Sygn. sprawy WA.XII NS-REJ. KRS/017299/06/222, sprostowane:
 - Postanowieniem tego Sądu z dnia 16 listopada 2006 roku. Sygn. sprawy WA.XII NS-REJ. KRS/032557/06/098 i
 - Postanowieniem tego Sądu z dnia 13 marca 2007 roku. Sygn. sprawy WA.XII NS-REJ. KRS/005474/07/631
 3. uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 16 listopada 2010 roku, wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym - w rejestrze przedsiębiorców Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 04 stycznia 2011 roku. Sygn. sprawy WA .XII NS-REJ. KRS/039819/10/399.
 4. Treść § 21 uchwalona przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 16 listopada 2010 roku, wpisana w Krajowym Rejestrze Sądowym – w rejestrze przedsiębiorców Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 04 stycznia 2011 roku, Sygn. sprawy WA.XII NS-REJ KRS/039819/10/399 została uchylona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 23 maja 2012 roku Sygn. akt I A Ca 1258/11.
 5. uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 20 listopada 2014 roku, wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym – w rejestrze przedsiębiorców Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 19 marca 2015 roku – Sygn. sprawy WA XII Ns-Rej. KRS/011716/15/528.
 6. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 25 czerwca 2015 roku, wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym – w rejestrze przedsiębiorców Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 29 lipca 2015 roku – Sygn. sprawy WA XII Ns-Rej. KRS XII 044582/15/203.
-