

STATUT

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W KLEOSINIE**

Tekst jednolity

Kleosin 18.06.2018 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kleosinie

- 1 -

STATUT

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w KLEOSINIE /tekst jednolity/

I POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kleosinie, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miejscowość Kleosin ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego nr 10.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami i innych ustaw.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 4.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
2. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
3. Budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
4. Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
5. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
6. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,

STATUT

7. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
8. Prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
9. Nabywanie nieruchomości na własność lub w wieczyste użytkowanie.
10. Zbiorowe odprowadzanie ścieków.
11. Wynajmowanie i wydzierżawianie nieruchomości.
12. Prowadzenie odpłatnych usług w zakresie remontów i konserwacji na rzecz użytkowników lokali w zakresie usług nienależących do obowiązków Spółdzielni,
13. Pośrednictwo w technicznej obsłudze umów ubezpieczenia lokali zawieranych przez użytkowników lokali z zakładami ubezpieczeń.

§ 5.

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

1. Nabywa nieruchomości na własność lub w wieczyste użytkowanie i prowadzi działalność inwestycyjną w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego na potrzeby własne i osób trzecich,
2. Buduje obiekty zaplecza administracyjno – gospodarczego,
3. Organizuje i prowadzi działalność remontową i konserwatorską na potrzeby własne i osób trzecich,
4. Prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
5. Udziela pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych, domów jednorodzinnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
6. Prowadzi działalność w dziedzinie rynku kapitałowego w celu uzyskania odsetek od wkładów oszczędnościowych na rachunkach bankowych, obligacji, udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego oraz innych papierach wartościowych z przeznaczeniem na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
7. Prowadzi działalność w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków,
8. Prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni w zakresie zaspokajania potrzeb bytowych,
9. Organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc.

§ 6.

1. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne lub przystępować do nich oraz przystępować do innych związków spółdzielczych,
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji dla realizacji zadań określonych w § 5,
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o założeniu związku, przystąpieniu do innych związków i wystąpieniu z nich, o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych a także wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie. Decyzja w przedmiocie nabycia lub zbycia przez Spółdzielnię części lub całości udziałów (akcji) tych organizacji należy do Rady Nadzorczej.

§7 (wykreślony)

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 8.

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, której:

STATUT

- 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa).
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo, jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
4. Członkiem spółdzielni może być:
- 1) osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje własność lokalu.
 - 2) osoba fizyczna będąca najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.

§ 9.

1. Członkostwo osób, o których mowa w § 8 ust 1, 2 i 3 powstaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

STATUT

2. Nabycie członkostwa osób, o których mowa w § 8 ust. 1, 2 i 3 stwierdza Zarząd na podstawie oryginału dokumentów potwierdzających nabycie spółdzielczego prawa do lokalu dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis w protokole zarządu stanowi podstawę dla dokonania odpowiednich zmian w rejestrze członków.
3. O przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 8 ust 4. decyduje Zarząd w formie uchwały podjętej w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. Deklaracja członkowska powinna być złożona w formie pisemnej oraz zawierać: imię i nazwisko osoby ubiegającej się o przyjęcie (w przypadku osoby prawnej- jej nazwę), miejsce zamieszkania (adres siedziby), numer PESEL (NIP osoby prawnej), ilość osób zamieszkujących w lokalu.
4. O uchwale o przyjęciu w poczet członków bądź uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie nie później, niż w terminie trzech miesięcy od dnia jej wniesienia.
5. Członkostwo osób, o których mowa w § 8 ust 5 powstaje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu. W sytuacji zaś bezskutecznego upływu wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu na wystąpienie do sądu Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków jednej z osób uprawnionych. Postanowienia ust 4 zdanie trzecie stosuje się odpowiednio.

§ 10.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający imię i nazwisko, nr PESEL oraz aktualne miejsce zamieszkania członka będącego osobą fizyczną, zaś w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi- nazwę, aktualny adres siedziby oraz nr NIP. Ponadto w rejestrze umieszcza się informację o zmianie danych, o których mowa w zdaniu poprzednim, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa, datę ustania członkostwa, dane dotyczące wniesionych udziałów- w przypadku członków, których członkostwo powstało przed 9 września 2017 roku oraz informację o bieżącym zadłużeniu członka wobec Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 11.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własności lub udział w tym prawie,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własności lub udział w tym prawie,
 - 3) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w odrębnej własności lokalu, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze

STATUT

- prawo, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własności lub udział w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własności lub udział w tym prawie,
 - 5) w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 oraz art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 6) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 7) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również na skutek:
- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej,
 - 2) śmierci członka będącego osobą fizyczną, a w odniesieniu do osoby prawnej jej ustania.

§ 12.

1. Członek, który nabywa członkostwo począwszy od dnia 9 września 2017 roku nie wnosi wpisowego oraz udziałów.
2. Udziały wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 r. nie podlegają waloryzacji.
3. Wpisowe wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017r. nie podlega zwrotowi.

§ 13.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe .
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 4) prawo otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzeni,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw oraz zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał,
 - 7) prawo do 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,
 - 8) prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 9) prawo przeglądania rejestru członków na zasadach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych ,

STATUT

- 10) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni ,
 - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń ,urządzeń i świadczeń Spółdzielni ,
 - 12) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 13) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 14) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 - 15) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatację i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 16) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 17) korzystania z innych praw określonych w Statucie.
3. Uprawnienia przewidziane w ust. 2 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
 4. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów o których mowa w ust.2, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni
 5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów o których mowa w ust.2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, które chce otrzymać. Zarząd udostępnia te dokumenty w terminie nie dłuższym niż 14 dni.
 6. 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 uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to może wyrządzić 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.

§ 14.

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni ,
- 2) (wykreślony),
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu,
- 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku , w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,

STATUT

- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 6) członek, którego członkostwo powstaje z mocy prawa, a w związku z czym nie składa deklaracji członkowskiej ma obowiązek, w terminie 7 dni od dnia nabycia spółdzielczego prawa złożyć w Spółdzielni pisemne oświadczenie zawierające: imię i nazwisko, nr PESEL (NIP w przypadku osoby prawnej), aktualne miejsce zamieszkania (siedziby), oraz liczbę osób wspólnie zamieszkałych,
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią, a w szczególności na wysokość opłat. W przypadku nie zawiadomienia Spółdzielni o zmianie miejsca zamieszkania, wszelka korespondencja kierowana do członka na adres wskazany w deklaracji członkowskiej oraz pisemnym oświadczeniu, o którym mowa w pkt. 6 będzie miała moc prawną doręczenia,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznym określonymi przez Spółdzielnię,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu ,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu dokonania okresowego , a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

§ 15.

Zmarłego członka Zarząd skreśla z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną, ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 16.

Fakt ustania członkostwa stwierdza Zarząd na podstawie oryginału dokumentów potwierdzających zaistnienie zdarzeń, o których mowa w § 11 ust. 1 i 2, dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis w protokole zarządu stanowi podstawę dla dokonania odpowiednich zmian w rejestrze członkowskim.

§ 17. (wykreślony)

§ 18 . (wykreślony)

§ 19. (wykreślony)

STATUT

§ 20. (wykreślony)

§ 21. (wykreślony)

§ 22. (wykreślony)

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 23.

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 24.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana wówczas w ciągu 60 dni od dnia złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym .

§ 25.

Od uchwały podjętej przez Zarząd w przedmiocie przyjęcia w poczet członków lub odmowy przyjęcia w poczet członków członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 26.

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 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za” i „przeciw” uchwale.

STATUT

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 27.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 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.
2. Członek spółdzielni będący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoba prawna może brać udział w Walnym Zgromadzeniu wyłącznie przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone w oryginale do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Zarządu i pracownik spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
4. Członek ma prawo podczas obrad Walnego Zgromadzenia korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego, który nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 29.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
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 sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji oraz występowanie z nich,

STATUT

8. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
10. (wykreślony),
11. uchwalanie zmian statutu,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13. wybór delegata na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
15. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 30.

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech 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.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 31.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia na piśmie wszystkich członków Spółdzielni, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej 21 dni przed terminem Zebrania poprzez zamieszczenie ogłoszenia w jednym z dzienników prasy lokalnej i wywieszenie ogłoszeń w lokalach Spółdzielni oraz na klatkach schodowych wszystkich budynków mieszkalnych.
2. Zawiadomienie powinno zawierać również informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Prawo do zgłaszania projektów uchwał oraz zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przysługuje Zarządowi, Radzie Nadzorczej i członkom Spółdzielni.
4. Członkowie mogą zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał muszą być poparte, przez co najmniej 10 członków i wyłożone, co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

STATUT

5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Terminy do wniesienia żądań, projektów uchwał oraz poprawek, o których mowa w ustępach poprzedzających, będą liczone od daty ich wpływu do siedziby Spółdzielni.
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. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 32 .

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o 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,
 - 4) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni.
5. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie 2/3 ogólnej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane "za" i "przeciw" uchwał.

§ 33.

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

§ 34.

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo - skrutacyjną w składzie od 3 do 5 osób, której zadaniem jest ustalenie ilości członków uczestniczących w zebraniu, zbadanie ważności ich mandatów, zbadanie ważności pełnomocnictw osób zamierzających uczestniczyć w zebraniu w charakterze pełnomocnika członka, sporządzenie listy pełnomocnictw, dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego obliczania wyników głosowania oraz

STATUT

wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania. Członkiem Komisji nie może być członek kandydujący w wyborach do Rady Nadzorczej

- 2) Inne komisje w razie potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 35.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może postanowić o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - 1) sposobu głosowania,
 - 2) głosowania bez dyskusji,
 - 3) zakończenia dyskusji,
 - 4) zamknięcia listy mówców,
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden "za" i jeden "przeciw" wnioskowi. Przerwy w obradach nie można zarządzić na dłużej niż 10 dni. Podejmując uchwałę o zarządzeniu przerwy w obradach Walne Zgromadzenie jest obowiązane ustalić datę, godzinę oraz miejsce kontynuowanych obrad. Przepisów dotyczących trybu zwoływania Walnego Zgromadzenia nie stosuje się.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Po wyczerpaniu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie nad projektami uchwał oraz poprawkami do projektów uchwał zgłoszonymi w terminie 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
11. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
12. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

STATUT

13. Po wyczerpaniu wszystkich spraw objętych porządkiem obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 36.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokół Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

§ 37.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy .
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka, może być zaskarżona do sądu.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchyleniu uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
8. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

§ 38.

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane, rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

RADA NADZORCZA

§ 39.

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej.
2. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni oraz jej organom. Zgłoszenie winno nastąpić w terminie 7

STATUT

dni od daty zawiadomienia o posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, nie później jak 7 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia winno być dołączone oświadczenie zainteresowanego członka Spółdzielni wyrażające zgodę na kandydowanie.

3. Liczba kandydatów jest nieograniczona. Zamknięcie listy następuje na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, sporządzoną w kolejności alfabetycznej, Zarząd przedstawia komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.
4. Głosowanie odbywa się za pomocą kart wyborczych, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i opatrzonych nazwą organu, do którego przeprowadza się wybory. Na kartach wyborczych umieszcza się nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej – zgodnie z listą kandydatów przedstawioną przez komisję mandatowo-skrutacyjną. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów na których nie głosuje. Jeżeli głosujący pozostawił na karcie nie skreślonych kandydatów więcej niż ma być wybranych, to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane osoby nie przedstawione przez komisję mandatowo-skrutacyjną. Jeżeli na karcie do głosowania głosujący pozostawił nie skreślonych kandydatów w liczbie równej lub mniejszej niż ma być wybranych, to karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.
5. Karty do głosowania wręcza głosującym komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie kart. Po upływie wyznaczonego czasu, jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z list obecności nazwiska uprawnionych do głosowania a wyczytane osoby kolejno składają karty wyborcze do urny.
6. Po zakończeniu głosowania komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę oddanych kart, co stanowi liczbę głosujących w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów. Komisja mandatowo-skrutacyjna sporządza protokół z podaniem listy zawierającej nazwiska i imiona oraz liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
7. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów co spowodowałoby przekroczenie liczby członków organu do którego odbywają się wybory, mandat uzyskuje kandydat pierwszy w kolejności alfabetycznej na karcie do głosowania.

§39¹

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybieranych spośród członków spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od dnia ogłoszenia uchwały o wyborze do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku od daty wyboru.
4. Członek spółdzielni może być wybierany do Rady Nadzorczej przez kolejne 2 kadencje.”

STATUT

§ 40.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ dokonujący wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 5) nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, lub zmarł w czasie kadencji, wchodzi kandydat, który uzyskał w wyborach kolejno największą liczbę głosów. W przypadku, jeśli dwóch lub więcej kandydatów uzyskało równą liczbę głosów, decyduje kolejność alfabetyczna. Osoba, która w ten sposób uzyskała mandat, zachowuje go do końca kadencji Rady.

§ 40¹.

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru delegata na Zjazd Związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Wyboru dokonuje się w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Prawo zgłaszania kandydatów na delegata na Zjazd przysługuje członkom Spółdzielni oraz jej organom. Zgłoszenie winno nastąpić na piśmie w terminie 7 dni od daty zawiadomienia o posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, nie później jak 7 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia winno być dołączone oświadczenie zainteresowanej osoby wyrażające zgodę na kandydowanie.
4. Zamknięcie listy kandydatów następuje na 7 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na delegata na Zjazd którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Listę tę sporządzoną w kolejności alfabetycznej Zarząd przedstawia komisji mandatowo-skrutacyjnej na Walnym Zgromadzeniu.
5. Głosowanie odbywa się jawnie. Wybrany zostaje kandydat, który otrzymał łącznie największą liczbę głosów. W przypadku otrzymania jednakowej liczby głosów przez dwóch lub więcej kandydatów, wybrany zostaje pierwszy w kolejności alfabetycznej.
6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wynik głosowania. Delegatami na Zjazd Związku zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

§ 41.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

STATUT

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 10)(wykreślony),
 - 11)wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 12)uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 13)(wykreślony),
 - 14)(wykreślony),
 - 15)uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 16)uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody,
 - 17)(wykreślony),
 - 18)(wykreślony),
 - 19)uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 20)uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 21)uchwalanie regulaminu komisji Rady,
 - 22)uchwalanie innych regulaminów wynikających ze statutu i potrzeb Spółdzielni,
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.

§ 42.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

STATUT

3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 43.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności- jego zastępca.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu jej ukonstytuowania się, w terminie 7 dni od daty wyboru.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być także zwołane na wniosek co najmniej 5 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji uczestniczą z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 43¹.

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe za udział w posiedzeniach w poniższej wysokości bez względu na ilość posiedzeń Rady w miesiącu, z zastrzeżeniem ust.4:
 - 1) przewodniczący Rady- 25 % minimalnego wynagrodzenia,
 - 2) członkowie Komisji Rewizyjnej- 23% minimalnego wynagrodzenia,
 - 3) pozostali członkowie- 20% minimalnego wynagrodzenia.
2. Pod pojęciem minimalnego wynagrodzenia rozumieć należy minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. Pełne miesięczne wynagrodzenie przysługuje w wypadku uczestniczenia we wszystkich posiedzeniach Rady w danym miesiącu.
4. W razie nieobecności członka Rady na posiedzeniu Rady, wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 pkt.1-3 ulega zmniejszeniu za każdą nieobecność proporcjonalnie do ilości odbytych posiedzeń w danym miesiącu.
5. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady nie odbywa się, to wynagrodzenie o którym mowa w ust.1 pkt.1-3 członkom Rady nie przysługuje.

§ 44.

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

ZARZĄD

§ 45.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

STATUT

§ 46.

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.

§ 47.

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.

§ 48.

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 49.

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji, uchwał oraz zawieranie umów nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do właściwości innych organów Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 50.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w czasie jego nieobecności – przez zastępcę prezesa.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 51.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 52.

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 53.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.

STATUT

3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

§ 54.

W skład Rady nie mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

V TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 55.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 56.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą, która ubiega się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz której jest to prawo ustanawiane lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba na rzecz której jest to prawo ustanawiane zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być

STATUT

ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 57.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
2. Za zgodą osoby, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a której prawo wygasło Zarząd może zawrzeć umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa na rzecz osoby bliskiej, zamieszkującej w lokalu.

§ 58.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
- 5) określenie terminu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 6) określenie wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji.

§ 59.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub jego

STATUT

następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego byłoby poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 60. (wykreślony)

§ 61.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą:
 - 1) ustania członkostwa,
 - 2) uprawomocnienia się orzeczenia sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa,
 - 3) złożenia Spółdzielni przez członka oświadczenia o wypowiedzeniu umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a w tym ustanowieniu tego prawa w drodze przydziału.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3 winno być złożone na piśmie pod rygorem nieważności. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo należy do obojga małżonków oświadczenie winno być podpisane przez oboje małżonków. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni od daty wpływu oświadczenia o wypowiedzeniu do Spółdzielni. Okres wypowiedzenia może być na prośbę członka skrócony przez Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze prawo należy do małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo wygasa z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków lub uprawomocnienia się orzeczenia sądu, o którym mowa w ust. 1 wobec obojga małżonków.

§ 62.

W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo należy do obojga małżonków po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty związane z lokalem.

§ 63.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi,
2. Zapis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 64.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i osobom bliskim.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.1, które miały wspólnie z członkiem

STATUT

zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 126.

§ 65. (wykreślony)

§ 65¹.

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO (domu jednorodzinnego)

§ 66. (wykreślony)

§ 67.

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. 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.

§ 68.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 69.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku,

STATUT

wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

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

§ 70.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 126, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 71.

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

§ 72.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lokalu lub jego części 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 obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 73.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkującego w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§ 74.

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

STATUT

§ 75.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową- określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
- 6) określenie tytułu prawnego gruntów pod budowę,
- 7) określenie wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 8) określenie terminu zakończenia inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 9) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji.

§ 76.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 75, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 77.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w § 75 pkt. 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

STATUT

§ 78.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 75, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w §75, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 126 statutu.

§ 79. (wykreślony)

§ 80.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 81.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym w art. 1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 82.

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 37 stosuje się odpowiednio.

§ 83.

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust.1 i 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.

STATUT

§ 84.

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 tej ustawy.
2. Z chwilą ustania członkostwa w następstwie podjęcia uchwały o której mowa w ust.1 właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, według stanu na dzień ustania członkostwa.
3. Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 84¹.

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w 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 stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Postanowienia § 84 ust. 2-4 stosuje się odpowiednio."

NAJEM LOKALI

§ 85.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno- użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.

STATUT

5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. skreśla się.

§ 86.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
3. (wykreślony).

ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

§ 87. (wykreślony)

§ 88.

1. Odzyskane przez Spółdzielnię lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu, wolne w sensie prawnym, Zarząd przeznacza do zbycia w trybie przetargu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz braku roszczeń, o których mowa w art. 15 i art. 16¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, przetarg ogłasza się w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia opróżnienia lokalu i wydania go do dyspozycji Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady przetargu określa Rada Nadzorcza.

§ 89. (wykreślony)

§ 90. (wykreślony)

§ 91. (wykreślony)

§ 92. (wykreślony)

§ 93. (wykreślony)

ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 94.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§ 95.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 94 dokonuje się w dwóch etapach:

STATUT

- 1) wstępnie- w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i planowanych kosztów ,
 - 2) ostatecznie- po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem zasad określonych przez Radę Nadzorczą zawierających :
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji , za realizację którego odpowiada Spółdzielnia ,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczkowych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku , a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich) ,
 - 4) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej , a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 5) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno– użytkowych (atrakcyjność).

§ 96.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 94 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 97.

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd w formie uchwały.
2. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeżeli okaże się niższy- członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 98.

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt , członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 99.

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część

STATUT

wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 100.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. 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.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 64 statutu.

§ 101.

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 102.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu w sytuacji, gdy:

- 1) lokal ten podlega zbyciu przez Spółdzielnię w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu - Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym wartość rynkową tego lokalu, ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Przysługująca osobom uprawnionym wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal. Ponadto z wartości rynkowej lokalu potrąca się zaległe opłaty eksploatacyjne lub opłaty za używanie lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
- 2) lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu - Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu

STATUT

na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 103 (wykreślony)

§ 104. (wykreślony)

§ 105. (wykreślony)

WKŁADY BUDOWLANE

§ 106.

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lub wysokości określonej w drodze przetargu.

§ 107.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Przy ustalaniu ceny rynkowej lokalu koszty wyceny dokonywanej przez rzeczoznawcę majątkowego obciążają członka.

§ 108.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego.

STATUT

2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 109.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. (wykreślony).

§ 110.

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 111.

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 112.

Członek lub najemca wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić wszystkie należności warunkujące tę zmianę tytułu, przed podpisaniem aktu notarialnego.

§ 113.

1. 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– przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, tj. zobowiązanie członka Spółdzielni do wniesienia wkładu mieszkaniowego określonego w umowie o budowę jego lokalu , w tym w szczególności spłaty odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków-spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 126 statutu,
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

STATUT

3. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 r. Nr 5 poz.32 i Nr 106 poz.496 z późn. zm.) przeniesienie własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 114.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 113, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 115.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 126 statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 116.

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 117.

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 118.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

STATUT

§ 119.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 120.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 121.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy.
2. Ponadto mogą być tworzone fundusze:
 - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - fundusz wkładów zaliczkowych.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 122.

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

§ 123.

Podział nadwyżki bilansowej na pozostałej działalności oraz sposób pokrywania strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 124.

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na fundusz zasobowy, remontowy oraz na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust. 5-7 statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 126 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszt eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 125.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno- finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali lub na rzecz których sprzedawane będą lokale w ramach realizowanej inwestycji.
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków lokali.

STATUT

- 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła)
- 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalanie wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. W przypadku budowania lub nabywania przez Spółdzielnię budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych bądź lokali o innym przeznaczeniu, cenę sprzedaży tych lokali określa Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
5. Rada Nadzorcza może upoważnić Zarząd Spółdzielni do stosowania bonifikaty i upustów w odniesieniu do ceny o której mowa w ust.4.

§ 126.

1. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatację i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości o których mowa w ust.1 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów, konserwacji sieci kablowej, odpisy na fundusz remontowy, podatki oraz koszty utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych o których mowa w ust. 2 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
5. Opłaty określone w ust. 1-3 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
7. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zajmujące lokale w określonych budynkach lub osiedlu.
8. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

STATUT

9. Za opłaty o których mowa w ust. 1-2, 6, 7 i 8, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 127.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 126 jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 3) regulaminu rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody,
2. (wykreślony).
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych).
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
4. Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego , czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 128.

1. Różnica między faktycznymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi danej nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 129.

1. Opłaty, o których mowa w § 126 wnosi się co miesiąc z góry, za dany miesiąc, nie później niż do ostatniego dnia miesiąca.

STATUT

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 126, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 126, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Osoby, o których mowa w ust. 2 mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia wysokości zmiany, wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
6. W szczególnie uzasadnionych wypadkach, Zarząd Spółdzielni, na wniosek osoby zainteresowanej, może wyrazić zgodę na odstąpienie od naliczania odsetek w części lub całości.

§ 130.

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 może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 131.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, których mowa w art. 24¹ i 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ i 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielami (współwłaścicielami).

§ 132.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 131 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła, określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1 określonych przez Radę Nadzorczą.

STATUT

§ 133.

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

- a) naprawa pionów instalacji wodno-kanalizacyjnej łącznie z zaworami odcinającymi,
- b) naprawa instalacji gazowej zaworów odcinających przy kuchence gazowej, ale bez przyłącza giętkiego,
- c) naprawa instalacji elektrycznej na odcinku do tablicy mieszkaniowej, ale bez tej tablicy,
- d) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
- e) usuwanie uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nieszczelności pokryć dachowych.

§ 134.

1. Do obowiązków osób posiadających tytuł prawny do lokalu, a także osób zajmujących lokale bez takiego tytułu, niezależnie od wnoszenia przez nie opłat związanych z użytkowaniem lokalu, należy między innymi:
 - a) Naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - b) Naprawa i wymiana podłóg oraz posadzek,
 - c) Naprawa łącznie z wymianą osprzętu instalacji elektrycznej,
 - d) Naprawa lub wymiana podejść wodno-kanalizacyjnych,
 - e) Naprawa lub wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności
 - f) Naprawa i wymiana okien i drzwi, przy czym wymiana okien może być częściowo dofinansowana na warunkach określonych przez Radę Nadzorczą.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń urządzeń wewnątrz lokalu oraz ścian, sufitów, podłóg i posadzek powstałych z winy osób, o których mowa w ust. 1, lub osób zajmujących z nimi lokal, obciąża te osoby.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków osób, o których mowa w ust. 1, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony tych osób, poza opłatami związanymi z użytkowaniem lokalu.

§ 135.

Naprawy i wymiany w lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomości nie wymienionych w § 134 są finansowane ze środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 136.

1. Finansowanie remontów określonych w § 135 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych, uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 137

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na

STATUT

wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno- użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

§ 138.

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 139.

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Zmianę statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kleosinie wpisano w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 01.10.2018 r. na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.