

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ADS „SOŚNICA”

w Gliwicach

maj 2018 r.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa ADS „Sośnica” zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gliwice, ul. Pogodna 21.
2. Spółdzielnia działa na terenie gminy Gliwice.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony .
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami), i innych ustaw, a także na podstawie zarejestrowanego statutu i regulaminów.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1.1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 1.2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 1.3. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - 1.4. wynajem nieruchomości na własny rachunek.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie wymienionymi w ustępie poprzedzającym na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.
4. Spółdzielnia prowadzi również inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3, w szczególności:
 - 4.1. usługi parkingowe,
 - 4.2. pośrednictwo przy zakupie, sprzedaży, wynajmowaniu lokali i nieruchomości oraz wycena nieruchomości,
 - 4.3. prowadzenie działalności handlowej, usługowej w celu pozyskiwania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami.

5. Jeżeli na wniosek grupy członków Spółdzielni podejmuje na ich rzecz działalność nie wynikającą wprost z obowiązków statutowych Spółdzielni - członkowie tej grupy obowiązani są pokryć koszty organizacji i prowadzenia tej działalności na warunkach ustalonych uchwałami właściwych organów Spółdzielni. Dotyczy to również tych członków, którzy zgłaszają akces w terminie późniejszym.
6. Przedmiot działalności, o którym mowa w ust. 1-5 obejmuje zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności:
 - 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
 - 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
 - 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
 - 93.29.Z Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna

DZIAŁ 2 . CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

ROZDZIAŁ 1. NABYCIE CZŁONKOSTWA PRZEZ OSOBY, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU ORAZ ROSZCZENIE O USTANOWIENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU I EKSPJEKTATYWY

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1.1. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 1.3. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.4. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie obiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 4.1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4.2. nabycia ekspektatywy własności,
 - 4.3. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4.4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 4.5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 25 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art.15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych złożyła pisemne zapewnienie o gotowości

- zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 4.6;
- 4.6. prawomocnego rozstrzygnięcia przed 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
- 4.7. wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się Członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed 9.09.2017 r. osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo 9.09.2017 r.
7. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3 i 4.
9. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2, i 3.
10. Osoba o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego jego dane:
- 10.1. imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
- 10.2. adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
- 10.3. miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 10.2;
- 10.4. PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 10.5. imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 10.2;
- 10.6. numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
- 10.7. osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 10.2.
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
12. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego o którym mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest Członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
15. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są Członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 9 i pozostają Członkami Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 2. CZŁONKOSTWO WŁAŚCICIELI LOKALI

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest Członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem ust. 13.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 6.1. imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 6.2. adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 6.3. miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 6.2;
 - 6.4. PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 6.5. imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 6.2;
 - 6.6. numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 6.7. osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 6.2.
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.



9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. Jeżeli prawo odrębnej 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 dłuższym niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w drugim zdaniu, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już Członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 8 i pozostają Członkami Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 3. REJESTR CZŁONKÓW

§ 7

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej i elektronicznej rejestr Członków zawierający:
 - 1.1. imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 1.2. adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 1.3. miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 1.2;
 - 1.4. PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 1.5. wysokość wniesionych wkładów;
 - 1.6. zmiany danych określonych w punktach 1.1. – 1.8;
 - 1.7. datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - 1.8. datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 4. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 8

Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:

1. Wystąpienia Członka będącego założycielem Spółdzielni albo właścicielem lokalu.
2. Śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej.
3. Utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.

4. Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
5. Likwidacji Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 5. WYSTĄPIENIE ZA WYPOWIEDZENIEM

§ 9

1. Członek Spółdzielni będący założycielem albo właścicielem może każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek Członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia Członka Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 6. SKREŚLENIE

§ 10

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą Członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

ROZDZIAŁ 7. USTANIE CZŁONKOSTWA Z MOCY PRAWA

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1.1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 1.2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 1.3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 1.4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 1.5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie da-

- nej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli Członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni.
 5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.
 6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 - 5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
 7. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

ROZDZIAŁ 8. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

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

§ 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - 1.1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 1.2. do czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 1.3. do otrzymania zawiadomienia o czasie i miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w sposób wskazany w statucie,
 - 1.4. do osobistego udziału w Walnym Zgromadzeniu zgodnie z zapisami Statutu,
 - 1.5. do żądania w trybie i na warunkach określonych w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 1.6. do zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
 - 1.7. do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
 - 1.8. do bezpłatnego otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie niniejszego Statutu, kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 1.9. do otrzymania za odpłatnością protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi
 - 1.10. do przeglądania rejestru Członków spółdzielni,
 - 1.11. do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,

- 1.12. do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między Członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w statucie,
- 1.13. do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
- 1.14. do żądania kalkulacji wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni,
- 1.15. do odpłatnego korzystania z usług Spółdzielni w ramach możliwości technicznych Spółdzielni,
- 1.16. do żądania zawarcia umowy:
 - a) przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu,
 - b) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego,
- 1.17. do korzystania z innych uprawnień określonych w Statucie, ustawie prawo spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Spółdzielnia może odmówić Członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że Członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę, lub jeśli są one chronione przepisami prawa.
3. Wysokość i zasady pobierania opłat, o których mowa w ust. 1 pkt 9 określi uchwałą Zarząd Spółdzielni.

§ 13

Członek zobowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
2. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka, kwestionariuszu osobowym oraz ilości osób faktycznie zamieszkujących w lokalu i o wszelkich zmianach mających wpływ na wysokość opłat za używanie lokali,
3. w pełni pokrywać koszty przypadające na jego lokal związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych zgodnie z § 88 Statutu,
4. uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali,
5. utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym,
6. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
7. korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym mieszkańcom,
8. współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
9. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzania okresowego przeglądu bądź doraźnego, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
10. pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa wieczystego użytkowania gruntu,
11. pokryć koszty sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego dla określenia wartości rynkowej lokalu oraz udostępnić lokal w celu wykonania wyceny jego wartości,
12. do spłaty wszelkich długów wobec Spółdzielni związanych z lokalem,

13. do ponoszenia całkowitych kosztów związanych z zawarciem aktów notarialnych,
14. do ponoszenia opłat z tytułu założenia i wpisu lokalu do księgi wieczystej,
15. niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych dotyczących zużycia wody, jak również umożliwić odczyt tych urządzeń,
16. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
17. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie i wydanych na jego podstawie regulaminach.

ROZDZIAŁ 9. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 14

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez Członka Spółdzielni przed 09.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były Członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci Członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym Członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w przypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym Członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
7. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Niepodjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 10 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.
8. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

DZIAŁ 3. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 15

1. Organami spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie;
 - b) Rada Nadzorcza;
 - c) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgodnie z postanowieniami Statutu. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.



ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 16

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Jeżeli liczba Członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym, że nie można zaliczyć Członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Każdy Członek Spółdzielni ma jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni i wszystkie jej organy. Członek Spółdzielni i Zarząd mogą zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa.

§ 17

1. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział Członkowie Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego Członka.
4. Do pełnomocnika stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastąpić nie więcej niż jednego Członka.
6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
9. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazana w porządku obrad.
10. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
11. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta Członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
12. Członek nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybrany na członka Rady Nadzorczej.
13. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy Zarząd Spółdzielni, obsługa prawna Spółdzielni, pracownicy Spółdzielni stanowiący obsługę techniczną Walnego Zgromadzenia.
14. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 18

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej.



2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków Członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu w tych sprawach.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
5. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
6. Uchwalanie zmian Statutu.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego.
8. Wybór spośród Członków Spółdzielni delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
9. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
10. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
12. Udzielanie indywidualnie absolutorium członkom Zarządu w głosowaniu tajnym.
13. Odwołanie indywidualnie członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium w głosowaniu tajnym.
14. Podejmowanie uchwał w sprawie budowania i obciążania nieruchomości.
15. Uchwalanie wysokości ryczałtowego wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej

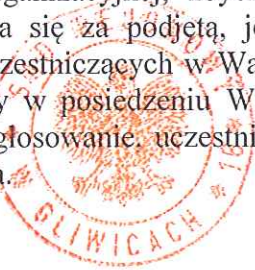
§ 19

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego, które powinno odbywać się jak najbliżej miejsca zamieszkania Członków Spółdzielni.
 - 1.1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie;
 - 1.2. Rady Nadzorczej;
 - 1.3. co najmniej 1/10 Członków Spółdzielni.
2. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
3. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich Członków, Związek Rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia i Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
5. Procedura i forma zawiadomienia o którym mowa w ust. 5 musi uwzględniać następujące czynności:

- 5.1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia wszystkich Członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez umieszczenie informacji we wszystkich skrzynkach oddawczych w budynkach mieszkalnych Spółdzielni, wywieszenie w siedzibie Spółdzielni i na tablicach informacyjnych klatkach w budynkach mieszkalnych Spółdzielni oraz umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni.
- 5.2. Do pozostałych Członków Spółdzielni nie zamieszkujących w zasobach Spółdzielni, których adres do korespondencji został przekazany Spółdzielni, informację o zwołaniu Walnego Zgromadzenia wysyła się listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez Członka zmiany podanego przez niego adresu, lub nieodebrania w ustawowym terminie ma moc prawną doręczenia.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwały przygotowane w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni, po uprzedniej konsultacji z wnioskodawcami.

§20

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w terminach i w sposób określony w § 19 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim Członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym i tajnym uwzględnia się głosy „za” i „przeciw” uchwale.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, zbycia dzierżawionych nieruchomości gruntowych, uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za nią opowiedziało się $\frac{3}{4}$ ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała poddana była pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej połowa uprawnionych do głosowania.



§ 21

Zarząd Spółdzielni zapewnia obsługę prawną i organizacyjną Walnego Zgromadzenia, do zadań których należą:

1. czuwanie nad prawidłowym, sprawnym i nie zakłóconym przebiegiem obrad,
2. obsługa techniczna głosowań do czasu ukonstytuowania się Komisji Skrutacyjno-Mandatowej,
3. wyrażanie opinii prawnej w sprawach wątpliwych,
4. doradztwo w zakresie sposobu sporządzania dokumentacji z czynności wykonywanych przez powołane Komisje,
5. referowanie zagadnień i udzielanie wyjaśnień z upoważnienie udzielonego przez Zarząd.

§ 22

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Członek Zarządu. Otwierający obrady Walnego Zgromadzenia przedstawia zebranim ustalony porządek obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd referuje zebranim sposób realizacji uchwał i wniosków z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.
3. Z przebiegu zebrania sporządza się nagranie audio.
4. Członkowie spółdzielni dokonują wyboru Prezydium zebrania w składzie:
 - a) Przewodniczący obrad;
 - b) Sekretarz.
5. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym, głosując odrębnie na każdego z jej członków.
6. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustalonym porządkiem obrad.
7. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów Komisję Skrutacyjno – Mandatową, której zadaniem jest:
 - a) ustalenie liczby obecnych Członków na podstawie list obecności oraz sprawdzenie ich mandatów,
 - b) liczenie głosów i ustalanie wyników głosowań jawnych i tajnych i przedstawienie tych wyników,
 - c) sprawdzenie kompletności listy pełnomocników osób fizycznych,
 - d) sprawdzenie ważności pełnomocnictw osób prawnych - Członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną bądź pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
 - e) dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego obrad obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu obrad,
 - f) wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania.
8. Walne Zgromadzenie w zależności od potrzeb, może wybrać również inne Komisje, a w szczególności:
 - a) Komisję Wniosków;
 - b) Komisję Wyborczą.
9. Do zadań Komisji Wniosków należy gromadzenie, analizowanie pod względem formalnym i merytorycznym wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad i przedstawienie członkom biorącym udział w Walnym Zgromadzeniu.
10. Do zadań Komisji Wyborczej należy sprawdzenie przygotowanych przez Zarząd kart wyborczych w wyborach do Rady Nadzorczej, sporządzenie kart do

głosowania celem przeprowadzenia tajnego głosowania przez Komisje Skrutacyjno-Mandatową na Walnym Zgromadzeniu.

11. Komisje składają się z 3 do 5-osób i konstituują się niezwłocznie po ich wybraniu, wyznaczając ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
12. Członkowie Komisji Skrutacyjno-Mandatowej i Komisji Wyborczej mogą wchodzić jednocześnie w skład innych Komisji.
13. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
14. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji oraz referują wnioski.
15. Protokoły Komisji przekazywane są Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
16. Członek Komisji Skrutacyjno-Mandatowej nie może kandydować w wyborach do Rady Nadzorczej.
17. Członkami Prezydium i Komisji Walnego Zgromadzenia mogą być tylko członkowie Spółdzielni.

§ 23

1. Każdą ze spraw wnoszonych pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel danego organu, lub inna osoba upoważniona przez Zarząd.
2. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący obrad otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłoszeń. Za zgodą zebranych Członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu uprawnieni są do zabierania głosu poza kolejnością.
4. Udzielanie głosu w dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad następuje w kolejności zgłoszeń z podaniem imienia, nazwiska i numeru mandatu.
5. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5- ciu minut.
6. Przewodniczący obrad ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla wystąpień. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, Przewodniczący obrad odbiera mu głos.
7. Przewodniczący obrad może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
8. W sprawach formalnych Przewodniczący obrad udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące: sposobu głosowania, głosowania bez dyskusji, zakończenia dyskusji, ograniczenia czasu przemówień, zamknięcia listy mówców. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych można ograniczyć zabieranie głosu do dwóch mówców – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
9. Członkowi przysługuje prawo składania wniosków na przygotowanych w tym celu formularzach z podaniem imienia i nazwiska oraz numeru mandatu.
10. Członkowie mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Wszystkie wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad, oświadczenia do protokołu poza wnioskami formalnymi powinny być zgłoszone w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem i podaniem imienia i nazwiska.

12. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący obrad zarządza głosowanie, jeśli sprawa wymaga podjęcia uchwały zgodnie z przyjętym porządkiem obrad.
13. Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu przyjętego porządku obrad.

§ 24

1. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia, tytuł określający sprawę oraz zawierać wyniki głosowania „za” i „przeciw” uchwale Uchwały, oraz podpisują: Przewodniczący obrad i Sekretarz.
2. Głosowanie tajne jest przeprowadzane w sprawach dotyczących:
 - 2.1. udzielenia indywidualnie absolutorium członkom Zarządu,
 - 2.2. odwołania członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium,
 - 2.3. wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej i delegata na zjazd Związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 2.4. na żądanie $\frac{1}{2}$ liczby obecnych członków Walnego Zgromadzenia w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
3. Głosowanie jawne odbywa się w każdej sprawie (za wyjątkiem spraw wymienionych w ust. 2 na wezwanie Przewodniczącego obrad: „Kto jest za uchwałą”, następnie „Kto jest przeciw Uchwale” poprzez podniesienie mandatu.
4. Głosowanie tajne odbywa się za pomocą kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy.
5. Komisja Skrutacyjno – Mandatowa oblicza głosy oraz ustala wynik głosowania. Wyniki głosowania winny być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 25

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają Członkowie Spółdzielni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 10 Członków Spółdzielni
1. Zgłoszenia kandydatów dokonuje się pisemnie z podaniem:
 - 1.1. imienia, nazwiska i adresu kandydata,
 - 1.2. imienia, nazwiska i adresu osób zgłaszających.
2. Na co najmniej 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, kandydat powinien stawić się osobiście w siedzibie Spółdzielni i złożyć pisemną zgodę na kandydowanie, a także złożyć oświadczenie zgodnie z § 49 Statutu Spółdzielni, oraz iż nie posiada zaległości finansowych na koniec miesiąca poprzedzającego wybory z tytułu należności jakie winien uiszczać co miesiąc do Spółdzielni zgodnie z § 88 i 90 Statutu, nie pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią i nie jest pracownikiem Spółdzielni. W przypadku nie spełnienia powyższych warunków zgłoszenie uważa się za nieskuteczne, a kandydata nie umieszcza się na karcie wyborczej.
3. Listę kandydatów do Rady Nadzorczej udostępnia się do wglądu Członkom w siedzibie Spółdzielni.
4. Karty wyborcze na których, umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej sporządza Zarząd Spółdzielni.
5. Przewodniczący obrad podaje do wiadomości zebrany nazwiska Członków kandydujących do Rady Nadzorczej

6. Odczytani kandydaci zamieszczeni na karcie wyborczej przed rozpoczęciem głosowania są zobowiązani do zaprezentowania się Członkom Spółdzielni. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
7. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym, poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Skrutacyjno-Mandatowej, za okazaniem mandatu upoważniającego do wzięcia udziału w Walnym Zgromadzeniu.
8. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
9. Głos uznaje się za nieważny, jeżeli :
 - 9.1. na karcie wyborczej pozostawiono większą liczbę nazwisk niż liczba przewidzianych do obsadzenia mandatów,
 - 9.2. zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalono na karcie wyborczej,
 - 9.3. karta wyborcza jest przekreślona bądź zniszczona.
10. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjno-Mandatowa, która z tych czynności sporządza protokół. Przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki głosowania.
11. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekroczyć liczby członków Rady określonej w § 29 ust. 1.
12. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
13. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej ilości głosów, co spowodowałoby przekroczenie ilości wybranych osób w stosunku do liczby mandatów do Rady Nadzorczej, przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
14. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów oddanych za odwołaniem przez uprawnionych do głosowania członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu o ile w Porządku obrad podanym do wiadomości członkom w sposób określony w § 19. Statutu był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka lub członków Rady Nadzorczej.

§ 26

Postanowienia § 25 mają zastosowanie przy wyborze delegata na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 27

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia Członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanych Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków na co najmniej 3 dni przed dniem odbycia przerwanych Walnego Zgromadzenia.

§ 28

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od jego odbycia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący obrad i Sekretarz. Protokół powinien zawierać datę, liczbę obecnych członków, porządek obrad, listy pełnomocnictw, przebieg, dyskusję, treść podjętych uchwał, z podaniem liczby głosujących za daną uchwałą bądź wnioskami i liczbę głosujących przeciwko.

Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla Członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

2. Protokół Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd jest zobowiązany zawiadomić Członków Spółdzielni o podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwałach istotnych dla ogółu Członków, poprzez wywieszenie treści tych uchwał w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni w ciągu 14 dni od daty ich podjęcia przez walne Zgromadzenie.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

§ 29

1. Rada Nadzorcza składa się z nie więcej niż 7 osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących Członkami Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej jeśli nie pełnili funkcji członka Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje.
4. W skład Rady Nadzorczej spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia na którym została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbytego w trzecim roku kadencji, do dnia wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję, nie dłużej niż 3 lata.
6. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w wysokości 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie wypłacane jest formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w posiedzeniu w danym miesiącu, chyba, że nieobecność jest usprawiedliwiona. Z ww. wynagrodzenia zostaje potrącony należny podatek i składki.

§ 30

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1.1. odwołania większością 2/3 głosów przez organ który dokonał wyboru,
 - 1.2. zrzeczenia się mandatu,
 - 1.3. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 1.4. nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat lub został zawieszony zgodnie z art. 56 § 4 ustawy „Prawo spółdzielcze”, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego – do końca kadencji Rady Nadzorczej, a w przypadku zawieszenia stosunkowuje się do powyższej okoliczności.

§ 31

1. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może w każdym czasie żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Prawo do wglądu we wszystkie dokumenty, księgi i sprawozdania przysługuje Radzie Nadzorczej jako organowi kolegialnemu. Indywidualni członkowie lub grupa członków może korzystać z tego prawa jeśli zostali do tego upoważnieni w celu przeprowadzenia kontroli, analizy, których wyniki mają być przedstawione Radzie Nadzorczej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do przestrzegania tajemnicy służbowej w zakresie uzyskanych informacji dotyczących wewnętrznych dokumentów Spółdzielni a w szczególności umów, których treść powinna pozostać poufna (tajemnica handlowa) oraz dokumentów, które Spółdzielnia pozyskuje od jednostek zewnętrznych np. samorządu terytorialnego, a zawierających pisemne pouczenie o zachowaniu ich poufności.
4. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest przestrzegać Ustawy o ochronie danych osobowych w zakresie uzyskanych w związku z pełnioną funkcją, danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni.

§ 32

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach zwołuje Przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej lub inny członek jej Prezydium w terminie 14 dni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia. Obligatoryjnym punktem porządku obrad winien być wybór Prezydium Rady Nadzorczej.
2. Obradom posiedzenia przewodniczy Przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej lub inny członek jej Prezydium do czasu dokonania wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, który zarządza wybór dalszych członków Prezydium Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza wybiera w głosowaniu tajnym Prezydium w składzie: Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego Zastępca, Sekretarz oraz Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

§ 33

1. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej, w szczególności:
 - a) opracowanie planów pracy Rady Nadzorczej,
 - b) koordynowanie czynności nadzorczo – kontrolnych,
 - c) wstępne analizowanie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej,
 - d) rozpatrywanie materiałów i projektów uchwał przygotowywanych na posiedzenia Rady Nadzorczej,
 - e) ustalanie terminu i porządku obrad posiedzeń Rady Nadzorczej,
 - f) podejmowanie innych czynności wynikających ze Statutu i przepisów ustawy.
2. Z posiedzeń Prezydium sporządzany jest protokół, który podpisują Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca i Sekretarz.
3. Prezydium Rady Nadzorczej przekazuje Zarządowi Spółdzielni, bądź wyznaczonym pracownikom uchwały i wnioski Rady Nadzorczej według właściwości, wnioskując o przeprowadzenie kontroli ich wykonania oraz składa sprawozdanie z realizacji tych wniosków i uchwał na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

§ 34

1. Członek Rady Nadzorczej winien być obecny i brać czynny udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz Komisji do której został wybrany lub wyznaczony.
2. Udział członka Rady Nadzorczej w głosowaniach podczas posiedzeń Rady Nadzorczej oraz wyrażania swoich opinii w trakcie dyskusji jest jednym z jego podstawowych praw i obowiązków.
3. W razie niemożności wzięcia udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej lub Komisji, członek ma obowiązek powiadomienia o tym fakcie Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Komisji, przed wyznaczonym terminem posiedzenia.

§ 35

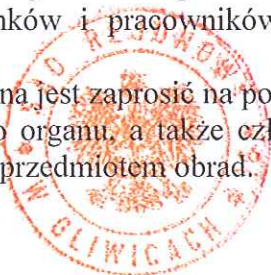
1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona 3-osobową Komisję Rewizyjną. Rada Nadzorcza może także powołać inne komisje stałe lub czasowe.
2. Sprawozdania i wnioski ze swej działalności Komisje przedkładają Radzie Nadzorczej.
3. Komisje sporządzają protokoły ze swych posiedzeń, które podpisują wszyscy uczestniczący w posiedzeniu członkowie Komisji.
4. Rada Nadzorcza może zlecić przeprowadzenie określonych czynności wskazanym członkom Rady Nadzorczej.
5. Rada Nadzorcza powołuje co najmniej dwóch stałych członków Komisji przetargowej i do odbiorów technicznych.
6. Decyzje Prezydium i Komisji mają charakter opiniotwórczy i wnioskodawczy względem Rady Nadzorczej.

§ 36

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, w terminach ustalonych przez Prezydium Rady lub Radę Nadzorczą, a w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się co najmniej raz w miesiącu.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący także na wniosek:
 - 3.1. 1/3 członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu,
 - 3.2. Zarządu Spółdzielni,
 - 3.3. Komisji Rady Nadzorczej,w takich wypadkach posiedzenie Rady Nadzorczej powinno odbyć się nie później niż w terminie 3 tygodni od dnia złożenia wniosku.
4. Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej wraz z porządkiem obrad doręcza się członkom Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem. Do zawiadomienia powinny być dołączone materiały w sprawach, które mają być rozpatrywane przez Radę Nadzorczą.

§ 37

1. Prezydium Rady Nadzorczej może zaprosić na posiedzenie Rady Nadzorczej Członków Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni oraz przedstawicieli Związku Rewizyjnego.
2. Rada Nadzorcza obowiązana jest zaprosić na posiedzenie Członków Zarządu, jeżeli zbiera się na wniosek tego organu, a także członków Spółdzielni, których skargi i wnioski lub odwołania są przedmiotem obrad.



§ 38

1. Porządek obrad posiedzeń Rady Nadzorczej jako stałe punkty powinien przewidywać:
 - a) odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia,
 - b) sprawy będące przedmiotem posiedzenia,
 - c) sprawozdanie z wykonania uchwał i zaleceń wydanych przez Radę Nadzorczą,
 - d) sprawozdanie i informacje z działalności Zarządu,
 - e) ustalenie daty i porządku obrad następnego posiedzenia Rady Nadzorczej,
 - f) wyznaczenie członka Rady Nadzorczej do pełnienia najbliższego dyżuru Rady Nadzorczej.
2. Porządkiem obrad powinny być objęte także sprawy określone w planie pracy Rady Nadzorczej oraz wynikające z aktualnych potrzeb.
3. Protokół Rady Nadzorczej z bieżącego posiedzenia, jeżeli zachodzi taka możliwość, może zostać odczytany i przyjęty na tym samym posiedzeniu za zgodą Rady Nadzorczej, pomimo braku zapisu o takim punkcie w przyjętym Porządku obrad.
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą zgłaszać dodatkowe sprawy do porządku obrad przed jego zatwierdzeniem. Decyzję o wprowadzeniu tych spraw do porządku obrad podejmuje Rada Nadzorcza, zatwierdzając porządek obrad.
5. Rada Nadzorcza w sytuacjach wyjątkowych, usprawiedliwionych nadzwyczajnymi okolicznościami może powziąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania Rady Nadzorczej, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej są obecni, a nikt z obecnych nie zgłosi sprzeciwu dotyczącego odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej lub wniesienia sprawy do porządku obrad.

§ 39

1. Posiedzeniom Rady Nadzorczej przewodniczy jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego lub członek Rady Nadzorczej wybrany przez Radę.
2. Przewodniczący obrad otwiera posiedzenie Rady Nadzorczej, stwierdza wymaganą obecność członków Rady uprawniającą do podejmowania uchwał, przedstawia porządek obrad i poddaje go pod głosowanie, kieruje obradami Rady Nadzorczej oraz zamyka posiedzenie po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 40

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
3. Przy równej liczbie oddanych głosów za i przeciw, głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest decydujący o ważności uchwały i nie wymaga dodatkowych czynności prawnych.
4. W razie konieczności podjęcia uchwały związanej z omawianą sprawą Przewodniczący Rady Nadzorczej poddaje pod głosowanie wnioski w kolejności ich zgłaszania. Podstawą do podjęcia uchwały jest ten wniosek, który uzyskał największą liczbę głosów.

§ 41

1. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane w głosowaniu jawnym.
2. Głosowanie tajne przeprowadzane jest przy wyborach i odwołaniu członków Zarządu Spółdzielni.

3. Głosowanie tajne przeprowadza się także w innych sprawach na wniosek co najmniej $\frac{1}{4}$ członków Rady Nadzorczej biorących udział w posiedzeniu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej na wniosek członka Rady Nadzorczej mogą zadecydować, że w poszczególnych sprawach dotyczących wszystkich członków, obowiązuje głosowanie imienne, a wyniki głosowania zostaną ujęte w protokole.
5. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu, w sprawie osobiście go dotyczącej.

§ 42

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokolowane. Protokół z posiedzenia podpisuje Przewodniczący posiedzenia i Sekretarz.
2. Protokół powinien zawierać:
 - a) numer kolejny, datę i miejsce posiedzenia,
 - b) nazwiska członków Rady Nadzorczej,
 - c) listę zaproszonych gości biorących udział w posiedzeniu,
 - d) porządek obrad,
 - e) zwięzłe streszczenie referowanych spraw oraz oświadczenia złożone do protokołu,
 - f) pełny tekst uchwał, wyniki głosowania, oraz stwierdzenia ich powzięcia,
 - g) wnioski członków, które nie zostały uwzględnione, o ile wnioskodawca tego zażąda oraz sprzeciwy członków Rady, zgłoszone do protokołu przeciw podjętym uchwałom.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą być rejestrowane przez zapis dźwiękowy przez osobę sporządzającą protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej. Zarejestrowany zapis jest narzędziem pomocniczym do sporządzenia protokołu.
4. Protokoły i uchwały Rady Nadzorczej są do wglądu dla wszystkich członków Spółdzielni i przechowywane są w siedzibie Spółdzielni.
5. Członek Rady Nadzorczej i Zarządu może żądać zaprotokolowania swojego głosu lub stanowiska.
6. Wszelką korespondencję Rady Nadzorczej podpisuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca i Sekretarz Rady Nadzorczej.
7. Dla podjętych uchwał prowadzony jest rejestr. Każda uchwała powinna być wpisana do rejestru.
8. Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd Spółdzielni. Zakres tej obsługi określa Rada Nadzorcza.

§ 43

W razie konieczności Rada Nadzorczej może wyznaczyć jednego lub kilku członków ze swego grona do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W takim przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu na okres pełnienia funkcji członka Zarządu. Po zakończeniu oddelegowania, członkostwo w Radzie Nadzorczej zostaje automatycznie przywrócone.

§ 44

1. Do zakresu działań Rady Nadzorczej należy:
 - 1.1. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 1.2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowo-gospodarczych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Zarząd Spółdzielni zadań gospodarczych,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd uchwał organów Spółdzielni, wniosków i spraw wnoszonych przez członków,
 - d) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
- 1.3. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 1.4. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 1.5. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających ocenę sprawozdań finansowych i wyniki kontroli okresowych,
 - 1.6. podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu,
 - 1.7. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych oraz przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej lustracji,
 - 1.8. uchwalanie regulaminów:
 - a) Zarządu,
 - b) Komisji Rady Nadzorczej,
 - c) dotyczących zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalanie wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych, dzierżawę terenu,
 - d) porządku domowego,
 - e) określającego obowiązki Spółdzielni i członków zakresie napraw wewnątrz lokali,
 - f) zasad tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni,
 - g) przetargów na roboty remontowo-budowlane i konserwacyjno-usługowe,
 - h) najmu lokali mieszkalnych,
 - i) określających zasady montażu indywidualnych wodomierzy, rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 - j) rozliczania kosztów centralnego ogrzewania,
 - k) elektronicznego biura obsługi klientów,
 - l) określenia warunków wydawania pozwoleń na montaż anten satelitarnych, RTV na zewnątrz lokali,
 - 1.9. rozpatrywanie odwołań od decyzji i uchwał Zarządu,
 - 1.10. wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 1.11. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości,
 - 1.12. wybór biegłego rewidenta,
 - 1.13. podejmowanie uchwał w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek powstałych od nie płaconych terminowo należności, o których mowa w § 88 Statutu,
 - 1.14. wnioskowanie do Zarządu Spółdzielni, by w trybie procesu zażądał sprzedaży lokalu, w drodze licytacji na podstawie przepisów kpc o egzekucji z nieruchomości, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, 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.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 45

1. Rada Nadzorcza wybiera członka (członków) Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów, którzy złożyli swoje aplikacje w odpowiedzi na zamieszczone w prasie ogłoszenie o konkursie na stanowisko członka Zarządu. Wymogi formalne i kryteria jakie muszą spełniać kandydaci określi Rada Nadzorcza.
2. Do wyborów członka (członków) Zarządu Rada Nadzorcza powołuje Komisję Wyborczą.
3. Komisja Wyborcza po przeanalizowaniu złożonych aplikacji przedkłada na posiedzeniu Rady Nadzorczej propozycje kandydatur na członka (członków) Zarządu wraz z informacją o brakach formalnych.
4. Kandydaci na członka (członków) Zarządu, dokonują swojej prezentacji. Członkowie Rady mogą kandydatom zadawać pytania.
5. Po ustaleniu przez Radę Nadzorczą ostatecznej listy kandydatów, Przewodniczący zarządza wybranie 2 – osobowej Komisji Skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.
6. Wybory członka (członków) Zarządu przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej
7. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
8. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 8.1. zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję,
 - 8.2. karta wyborcza jest przekreślona.
9. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
10. Członkami Zarządu zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
11. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD

§ 46

1. Zarząd składa się nie więcej niż z trzech członków, w tym: Prezesa, jego Zastępcy i Członka Zarządu.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania lub umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
6. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
7. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresach pomiędzy posiedzeniami Zarządu ogólną kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje Prezes Zarządu. Członek Zarządu pełniący funkcję Prezesa

Zarządu jest równocześnie Kierownikiem Zakładu pracy w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy.

8. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
9. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom, w szczególności:
 - 9.1. przyjmowanie członków do Spółdzielni oraz skreślanie członków z rejestru po śmierci,
 - 9.2. ustanawianie praw do lokali mieszkalnych i zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych,
 - 9.3. sporządzanie projektów planów finansowo-gospodarczych,
 - 9.4. prowadzenie działalności gospodarczej Spółdzielni, zgodnie z uchwalonymi planami i wykonywanie niezbędnych czynności organizacyjnych z tym związanych,
 - 9.5. zabezpieczanie majątku Spółdzielni i prawidłowe nim gospodarowanie,
 - 9.6. sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego i przedłożenie go Walnemu Zgromadzeniu,
 - 9.7. zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 9.8. współdziałanie z organizacjami samorządowymi administracji publicznej i organizacjami społecznymi, gospodarczymi w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni,
 - 9.9. udzielenie pełnomocnictw po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej,
 - 9.10. zawieranie umów.

§ 47

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 48

1. Odwołanie członka Zarządu przez Radę Nadzorczą jest możliwe w każdym czasie i nie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Każdy członek Rady może żądać wprowadzenia do porządku obrad Rady wniosku o odwołanie członka Zarządu. Wniosek w tej sprawie musi zawierać uzasadnienie. Prezydium Rady umieszcza taki punkt w porządku obrad najbliższego posiedzenia Rady.

ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 49

1. 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.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.

4. Członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie ta sama osoba w tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
5. W skład Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą wchodzić osoby, których współmałżonek, krewny w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej jest zatrudniony w tej samej Spółdzielni.

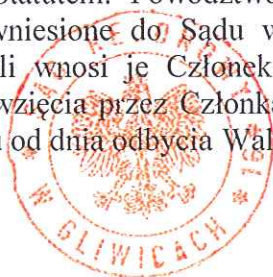
DZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 50

1. Członkom przysługuje odwołanie w sprawach między Członkiem a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 14 dni od daty otrzymania (decyzji) uchwały jeżeli z treści wniosku Członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ Spółdzielni uprawniony do jego rozpoznania w danej instancji.
2. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 3 miesięcy. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Powyższy termin nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia.
3. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 1 decyzja uprawomocnia się i może być wykonana.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie określonego w ust. 1, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. W wyniku wniesienia przez Członka odwołania w postępowaniu wewnątrzpółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
6. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzpółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzpółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzpółdzielcze ulega umorzeniu.
7. Organ podejmujący uchwałę ma prawo do uchylenia swojej uchwały w całości lub w części.

§ 51

Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do Sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione do Sądu w ciągu sześciu tygodni od dnia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je Członek nieobecny na takim zebraniu – w ciągu sześciu tygodni od powzięcia przez Członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.



DZIAŁ 5. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 52

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową zgodnie z ustawą o rachunkowości na podstawie działalności operacyjnej.
3. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

§ 53

1. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1.1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 1.2. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 54

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art.1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, a umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpis na ten fundusz obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz najemców.

§ 55

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1.1. fundusz udziałowy,
 - 1.2. fundusz zasobowy,
 - 1.3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 2.1. fundusz remontowy,
 - 2.2. fundusz na remont dźwigów osobowych,
 - 2.3. fundusz remontowy wspólny,
 - 2.4. fundusz rezerwowo-pożyczkowy.
3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.



4. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze obciążające koszty jej działalności, których obowiązkiem tworzenia wynika z odrębnych przepisów.
5. Umorzenie środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów – obciąża te fundusze.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Szczegółowe zasady udzielania, zwrotu oraz rozliczania pomocy finansowej z funduszu rezerwowego - pożyczkowego określa Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 56

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
2. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie finansowe z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, o ile podlegało badaniu, wyklada się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia Członkom zapoznania się z nim.
5. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości i jest przeprowadzane raz na trzy lata. Badanie sprawozdania finansowego nie może być połączone z lustracją Spółdzielni.

§ 57

1. Nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Nadwyżka bilansowa przeznaczona jest w szczególności na zwiększenie:
 - 2.1. funduszu zasobowego
 - 2.2. funduszu remontowego.
 - 2.3. funduszu rezerwowego - pożyczkowego.
3. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie funduszu każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia. W razie konieczności w ciągu roku obrachunkowego Rada Nadzorcza uchwałą może zezwolić na dodatkowy odpis na fundusz remontowy do wysokości poniesionych kosztów.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w ramach obciążającej członków.
5. Strata bilansowa pokryta jest z funduszu zasobowego.

§ 58

1. Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa Prawo spółdzielcze.
2. Roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni są zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym.



II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 59

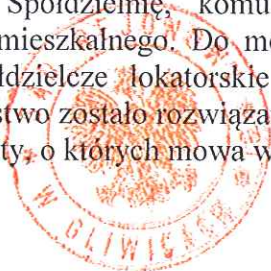
1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz Członka Spółdzielni albo Członka Spółdzielni i małżonka. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 60

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
4. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez Członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni. Członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 61

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, komu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w ust. 88.



§ 62

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. Małżonek o którym mowa w ust. 1 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

§ 63

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, 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, biorąc pod uwagę w szczególności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym Członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię.
4. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
5. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 88.

§ 64

1. Osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której 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 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienie tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 65

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - 1.1. śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
 - 1.2. orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.



2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:
 - 1.1. zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 88, za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 1.2. rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
 - 1.3. niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 88, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty. Przez zaległość z zapłatą opłat rozumie się zaległości bieżące i zasądzone przez sąd, odsetki, opłaty sądowe i egzekucyjne.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

DZIAŁ 2. PRZETARG

§ 66

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust.2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określanych w § 63 Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację w prasie lokalnej.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 5.1. osoba, której przysługiwało spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a której wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 5.2. osoba o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.

7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nominalną wartość umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu reguluje regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 67

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 68

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 66, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust.1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 3.1. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez Członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 3.2. opróżnienie lokalu, chyba że Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 3.1. z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 88, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawione przez zobowiązanego rozliczenie z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonym w ust. 1.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.



DZIAŁ 3 ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 69

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:
 - 1.1. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia korzystała 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,
 - 1.2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 niniejszego statutu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

DZIAŁ 4 .SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 70

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba, że zbywana część lokalu spełnia warunki odrębnego lokalu.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

8. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 7 stosuje się odpowiednio.

§ 71

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 88 Statutu, 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 żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Osobie, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania innego lokalu.
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 72

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana jest w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie niesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu- potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli należność ustalana jest w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje po dokonaniu wpłaty przez przysługującego użytkownika lokalu mieszkalnego.

DZIAŁ 5. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 73

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej Członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :
 - 1.1. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 1.2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Dodatkowe opłaty związane z przeniesieniem własności do lokalu określa umowa.
4. Przekształcenie statusu prawnego lokalu w prawo odrębnej własności następuje na podstawie przepisów obowiązujących w dacie przekształcenia.
5. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do najemców, jeżeli nakłady na budowę tego lokalu lub garażu w pełnym zakresie poniósł najemca, choćby nawet nie był członkiem Spółdzielni, lub ponieśli je jego poprzednicy prawni.

DZIAŁ 6. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 74

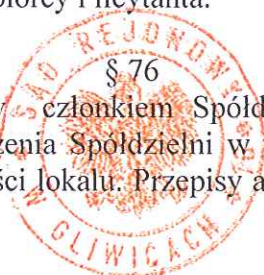
1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w umowie, w wysokości odpowiadający rynkowej wartości i całości kosztów budowy przypadających na ten lokal.
2. Ustanowienie na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
3. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz osoby samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu pomieszczenia przynależne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały np. piwnice oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela o łącznej wartości odpowiadającej wniesionemu przez członka wkładowi budowlanemu.
4. Członek poprzez podpisanie umowy przyjmuje zobowiązania do uczestniczenia w kosztach poniesionych przez spółdzielnię związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
5. Odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji w formie aktu notarialnego.

§ 75

1. Jeżeli prawo odrębnej własności 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, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. 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.

§ 76

1. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.



2. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 77

1. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1.1. podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 1.2. wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
4. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielowi nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
5. Właściciele lokali nie są uprawnione do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 78

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.
2. 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. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.

DZIAŁ 7. NAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI

§ 79

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Najemca pomieszczeń użytkowych, gospodarczych i biurowych jest wybierany w drodze przetargu.

3. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla członków, Zarząd wynajmuje lokal wybranemu najemcy zapewniającemu realizację powyższego za zgodą Rady Nadzorczej.

§ 80

W przypadku wielości równorzędnych ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają Członkowie Spółdzielni.

§ 81

1. Prawa i obowiązki najemców, opłata za używanie lokalu, inne opłaty, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

§ 82

Najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa organ uprawniony do zawarcia umowy.

§ 83

W sprawach nie objętych niniejszym statutem i umową obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. Ustaw nr 71 z 21.06.2001 r.).

DZIAŁ 8. UŻYWANIE LOKALI

§ 84

1. Posiadany przez członka, lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie. Dla osób niebędących Członkami Spółdzielni, właścicieli lokali którym przysługuje prawo do lokalu, zasady i reguły administrowania nieruchomością lokalową oraz warunki jej używania określa umowa o administrowanie nieruchomością lokalową podpisana z Zarządem Spółdzielni.
2. Zamiana sposobu używania lokalu jest dokonywana za zgodą Zarządu i uzyskania pozwolenia właściwego organu zgodnie z Prawem budowlanym.
3. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze sposobem, korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałooby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, Członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni i właściciele lokali są zobowiązani jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub Straży Miejskiej a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.

6. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby korzystającej z lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć, lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Spółdzielnia jest zobowiązana do sporządzenia protokołu z przeprowadzonych czynności.
7. Po wcześniejszym ustaleniu terminu przez Spółdzielnię z osobą korzystającą z lokalu, osoba ta powinna udostępnić jej lokal w celu dokonania:
 - 7.1. okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania (przeglądy kominiarskie, instalacji gazowej, elektrycznej),
 - 7.2. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego Członkiem Spółdzielni.
8. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy, Spółdzielnia może zażądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienie w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
9. Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ 9. OPŁATY NA RZECZ SPÓŁDZIELNI

§ 85

1. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie:
 - 1.1. planów kosztów zarządzania ogólnego,
 - 1.2. planu kosztów zarządzania nieruchomościami.
 - 1.3. Regulaminu Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz reguły rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi winien zawierać w szczególności: określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów/m² powierzchni użytkowej lokalu, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych w lokalach i budynkach.

§ 86

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach, zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym i nie stanowi przedmiotu uchwały Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki bilansowej.
2. Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 87

1. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane do dnia 20-go każdego miesiąca.
2. Od niewpłacanych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.



3. Windykacja należności prowadzona jest przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o Regulamin Windykacji uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 88

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni uiszczanie opłat na tych samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że nie korzystają z pożytków Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, zgodnie z postanowieniami statutu Regulaminu Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które przeznaczone jest do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak Członkowie Spółdzielni, z tym zastrzeżeniem, że nie korzystają z pożytków i przychodów jak Członkowie Spółdzielni.
5. Członek Spółdzielni pokrywa koszty ponoszone przez Spółdzielnię w indywidualnych sprawach Członka zamieszkującego poza siedzibą Spółdzielni.
6. Korespondencja do Członków Spółdzielni dostarczana jest:
 - 6.1. przez pracowników Spółdzielni za pokwitowaniem, tylko na terenie obejmującym zasoby Spółdzielni,
 - 6.2. drogą pocztową za potwierdzeniem odbioru.Kosztami dostarczonej w ten sposób korespondencji obciążany jest odbiorca przesyłki.
7. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.
8. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 89

1. Za opłaty o których mowa w § 88 odpowiadają solidarnie z osobami, którym przysługują prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w tym lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub korzystania z lokalu.
3. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty w Spółdzielni.
4. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osoby bliskie, którym przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu odpowiadają solidarnie za opłaty w Spółdzielni.

§ 90

1. Opłaty, o których mowa w § 88 wnosi się co miesiąc z góry do 20-go dnia miesiąca.
2. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie Członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego Członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić szczegółową kalkulację wysokości opłat.

§ 91

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 89, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 89, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
4. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat dostarcza się, wszystkim użytkownikom lokali w Spółdzielni, na piśmie poprzez dostarczenie ich do każdego użytkownika oraz wywiesza się na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej.

§ 92

1. Obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność Członka i podlega rozliczeniu przez Członka opuszczającego z Członkiem obejmującym lokal.
3. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków Członków lub innych użytkowników na

wyposażenie i wykończenie lokal, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.

4. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni, wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
5. 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.
6. W przypadku przekształcania tytuł prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

§ 93

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1.1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w § 88,
 - 1.2. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego nieruchomości.
2. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 2.1. podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2.2. wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
3. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
4. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
5. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielowi nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
6. Właściciele lokali nie są uprawnione do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 94

1. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych dzielą się na:
 - 1.1. koszty zależne od Spółdzielni tj. koszty eksploatacji i koszty stanowiące odpisy na fundusz remontowy,
 - 1.2. koszty niezależne od Spółdzielni tj. koszty dostawy mediów.
2. Szczegółowe przyporządkowanie rodzajów kosztów i jednostki ich rozliczeń określa Regulamin rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów zwiększa odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości.
4. Zasada, o której mowa w ust. 3, nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych, a różnica z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. Dla lokali nieopomiarowanych w zakresie kosztów związanych z dostawą zimnej wody i odprowadzenie ścieków ustalony jest ryczałt od osoby według regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
5. Różnica między faktycznymi kosztami zakupu energii cieplnej, a zaliczkowo pobranymi opłatami za centralne ogrzewanie jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
6. Rozliczenia o których mowa w ust. 4 i 5 dokonywane są odrębnie dla każdej nieruchomości lub budynku.

§ 95

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu, a ustaje z dniem ustania prawa.
2. Członek Spółdzielni, osoba niebędąca Członkiem Spółdzielni posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu niebędący Członkiem Spółdzielni, najemca nie może potrącać z należności za używanie lokali swoich wierzytelności względem Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

§ 96

1. 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 na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Umowa o której mowa w ust.1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

ROZDZIAŁ 3 . ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW

§ 97

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego Członka, osobie uprawnionej lub osobie wskazanej w deklaracji członkowskiej bądź w odrębnym oświadczeniu, prawnym następcem Członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1.1. z tytułu udziałów w terminie 1 miesiąca od daty Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowy, pod warunkiem, że udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Nie można domagać się wypłaty udziałów przed upływem tego terminu.
 - 1.2. z tytułu wkładu mieszkaniowego – jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie

- wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego – do 14 dni od dnia wpłaty należności przez wygrywającego przetarg,
- 1.3. z tytułu wkładu budowlanego – jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego – do 14 dni od dnia wpłaty należności przez wygrywającego przetarg.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności z tytułu zwrotu wkładu przed upływem 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które swoje prawa wywodzą od Członka.

III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 98

Dotychczasowe przydziały zachowują moc jako swoistego rodzaju umowa.

§ 99

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy „Prawo spółdzielcze”,

Spółdzielnia Mieszkaniowa
ADS "Sośnica"
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Marzena Kulczyk

Spółdzielnia Mieszkaniowa ADS "Sośnica"
PREZES ZARZĄDU
Jolanta Janiczek



Statut Zarejestrowany w Sądzie Rejonowym
w Gliwicach - Wydział X Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego - pod numerem

KRS 118001

Gliwice,
dnia 31. 10. 2018

Kierownik Sekretariatu Wydziału

p.o. Kierownika Sekretariatu
X Wydziału Gospodarczego
Krajowego Rejestru Sądowego

Izabela Turziak

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

Dział 1.	Przepisy wstępne	str.1
Dział 2.	Członkowie ich prawa i obowiązki	str.2
Rozdział 1.	Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy	str.2
Rozdział 2.	Członkostwo właścicieli lokali	str.4
Rozdział 3.	Rejestr członków	str.5
Rozdział 4.	Ustanie członkostwa	str.5
Rozdział 5.	Wystąpienie za wypowiedzeniem	str.6
Rozdział 6.	Skreślenie	str.6
Rozdział 7.	Ustanie członkostwa z mocy prawa	str.6
Rozdział 8.	Prawa i obowiązki członków	str.7
Rozdział 9.	Wpisowe i udziały	str.9
Dział 3.	Organy Spółdzielni	str.9
Rozdział 1.	Walne Zgromadzenie	str.10
Rozdział 2.	Rada Nadzorcza	str.17
Rozdział 3.	Zarząd	str.23
Rozdział 4.	Przepisy wspólne dla Rady nadzorczej i Zarządu	str.24
Dział 4.	Postępowanie wewnątrzpółdzielcze	str.25
Dział 5.	Gospodarka Spółdzielni	str.26

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

Dział 1.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str.28
Dział 2.	Przetarg	str.30
Dział 3.	Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	str.32
Dział 4.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	str.32
Dział 5.	Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	str.33
Dział 6.	Odrębna własność lokalu	str.34
Dział 7.	Najem i sprzedaż lokali	str.35
Dział 8.	Używanie lokali	str.36
Dział 9.	Opłaty na rzecz Spółdzielni	str.37
Dział 10.	Rozliczenie z tytułu udziałów i wkładów	str.41

III. PRZEPISY KOŃCOWE

str.42