

STATUT

***Spółdzielni Mieszkaniowej
„GEOFIZYKA”
w Toruniu***

SPIS TREŚCI

I. Postanowienia ogólne.	3
II. Członkowie, ich prawa i obowiązki.	
A. Członkowie	5
B. Prawa i obowiązki Członków	11
C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	15
D. Ustanie członkostwa	16
III. Prawa do lokalu.	
A. Postanowienia ogólne	19
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	20
C. Prawo odrębnej własności lokalu	24
D. Wynajem lokali	29
E. Opłaty za używanie lokali	31
IV. Organy Spółdzielni.	
A. Postanowienia ogólne	35
B. Walne Zgromadzenie	36
C. Rada Nadzorcza	41
D. Zarząd	46
E. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	48
V. Zasady finansowe Spółdzielni.	49
VI. Postanowienia końcowe.	52

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Geofizyka” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Toruń.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
5. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków Spółdzielni w przewidzianych prawem formach.
6. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w niniejszym Statucie jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu o którym mowa w ust. 2.

§ 3.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

2. W ramach działalności gospodarczej Spółdzielnia:

- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste;
- 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże.

3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

4. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z innymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

A. CZŁONKOWIE

§ 4.

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkostwo osób, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności;
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 3) 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, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu prawa w terminie 7 dni od dnia jego nabycia.

6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed dniem 9.09.2017r. osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo w dniu 9.09.2017r.
7. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów 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 o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3 w terminie 7 dni od ich zaistnienia.
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. Członek Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 jest zobowiązany 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 następujące jego dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jego prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

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 niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
12. Postanowienia ust.1-11 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym i garażu wolnostojącego, o których mowa w art.17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesiące 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, 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 już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.14 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 5.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego.

2. Najemcą lokalu zakładowego jest najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia. Najemcą lokalu zakładowego są również osoby bliskie w stosunku do najemcy wskazanego w zdaniu pierwszym, zawierające umowę najmu, wymienione w art. 2 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni lub najemcy lokalu zakładowego 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 także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust.13.
4. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
6. Deklaracja członkowska powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
7. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja członkowska powinna zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jego prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

8. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji członkowskiej. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
9. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu. W przypadku Zarządu jednoosobowego czynności te dokonywane są przez Radę Nadzorczą.
10. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
11. O uchwale o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
12. Odwołanie od uchwały o odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni 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 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się o treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. W przypadku Zarządu jednoosobowego do uchwały o odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni stosuje się postanowienia § 9 ust.5.
13. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu lokalu zakładowego 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 te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.

14. Jeżeli prawo określone w ust. 13 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 13 i pozostają członkami Spółdzielni.
15. Najemca inny niż określony w ust. 2 nie może być członkiem Spółdzielni.

§ 5a.

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający:
- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1;
 - 8) wysokość wniesionych wkładów;
 - 9) zmiany danych określonych w punktach 1-8;
 - 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - 11) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 6.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu;
- 3) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów;
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 5) z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”;
- 6) prawo używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy;
- 7) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 8) prawo do zaskarżenia do sądu uchwały sprzecznej z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy Spółdzielni mającej na celu pokrzywdzenie jej członka;
- 9) prawo otrzymania za odpłatnością kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Do wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi stosuje się art.18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze;

- 10) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów;
 - 11) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
 - 12) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa;
 - 13) prawo żądania do wglądu kalkulacji wysokości opłat obciążających członka z tytułu użytkowania lokalu;
 - 14) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej;
 - 15) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszelkich pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni;
 - 16) prawo współdecydowania o zaciąganiu kredytów bankowych na cele ogólnospółdzielcze oraz remontowe;
 - 17) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
 - 18) prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków;
 - 19) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa przewidziane w Prawie spółdzielczym, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w niniejszym Statucie.

§ 7.

1. Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów);

- 2) uchylony;
- 3) pokryć koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 4) pokryć koszty przekształceń prawa do gruntu w części przypadającej na jego lokal;
- 5) uchylony;
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę, a także uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
- 7) zawiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej o wynajmie lub o oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni;
- 8) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo;
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;
- 10) udostępnić lokal w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody w celu jej usunięcia. W razie nieobecności lub odmowy udostępnieniu lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół;
- 11) udostępnić lokal, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu umożliwiającego ustalenie niezbędnych prac i ich wykonania, a także w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni;

- 12) udostępnić lokal, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy;
 - 13) przenieść się na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie do lokalu zamiennego, o ile rodzaj remontu tego wymaga, na okres wykonania koniecznych robót ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego;
 - 14) wykonywać inne obowiązki określone w statucie i umowach zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w Prawie spółdzielczym, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w niniejszym Statucie.
 3. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 9.09.2017r. wpisowego i udziałów.
 4. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 9.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
 5. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
 6. Zwrot, o którym mowa w ust. 4 i 5 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
 7. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 6 w terminie trzech miesięcy po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
 8. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 8.

Wobec członków naruszających swym postępowaniem obowiązki statutowe i regulaminowe Zarząd Spółdzielni po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego ma prawo:

- 1) przeprowadzić rozmowę wyjaśniająco – ostrzegawczą;
- 2) udzielić upomnienia lub nagany;
- 3) uchyłony;
- 4) uchyłony.

C. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 9.

1. Postępowanie wewnętrzne dotyczące sprawy pomiędzy członkiem a Spółdzielnią wszczyna się na wniosek członka skierowany do Zarządu Spółdzielni.
2. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.

Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.

4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Oświadczenie woli jest złożone przez Spółdzielnię z chwilą, gdy doszło do

adresata w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią, przy czym zwrot nieodebranego zawiadomienia – dwukrotnie awizowanego przez operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012r. – Prawo pocztowe, ma moc prawną doręczenia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni, od jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do Sądu z przyczyn określonych w § 38 ust. 3 w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 termin sześciotygodniowy biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w tym przepisie.

D. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 10.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego założycielem albo właścicielem;
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;

3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 13;

4) likwidacji Spółdzielni.

§ 11.

1. Członek Spółdzielni będący założycielem albo właścicielem może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia. Postanowienia § 5 ust.9 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni. Postanowienia § 5 ust.9 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

§ 12.

1. Członka zmarłego skreśla z rejestru członków Spółdzielni Zarząd Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla z rejestru członków Spółdzielni Zarząd Spółdzielni 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.

§ 13.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 24.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez większość właścicieli lokali 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 ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 14.

Jeżeli członkowi przysługuje w 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 Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 15.

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 16.

1. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w § 13-15 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 Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

III. PRAWA DO LOKALU

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 17.

1. Tytuł prawny do lokalu stanowią:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu;
 - 3) umowa o najem lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego.
2. Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego, współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 18.

1. Uchylony.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. 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.
6. Spółdzielnia mieszkaniowa obowiązana jest prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
7. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 19.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub

Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

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

§ 20.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 30 ust. 1 pkt 1 ust. 3 i 8 rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystania z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust.3 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Przetarg przeprowadza się na następujących zasadach:
 - 1) wartość rynkową lokalu ustala powołany przez Spółdzielnię rzeczoznawca. Koszty z tego tytułu obciążają osobę uprawnioną;
 - 2) zawiadomienie o przetargu odbywa się poprzez wywieszenie ogłoszenia w budynkach Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w lokalnej prasie, co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Ogłoszenie o przetargu zawiera informacje o: rodzaju i wielkości lokalu oraz jego położeniu, terminie i miejscu składania ofert, cenie wywoławczej;
 - 3) w celu rozpatrzenia ofert powołana będzie komisja, która przedstawi Zarządowi Spółdzielni ofertę z najwyższą zaproponowaną ceną nabycia;
 - 4) ostateczną decyzję o wyborze oferenta podejmuje Zarząd Spółdzielni.

4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu do którego przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
6. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
7. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 6, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
8. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 4 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
9. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 21.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 30 ust. 1 i 3.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,

lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w ust. 1.
4. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 4 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami ust. 4.

§ 22.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 23.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Przepisy § 4 ust.5, § 18 – 20, § 22 i § 23 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

C. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI

§ 24.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) określenie prawa do gruntu, na którym usytuowany jest budynek;
 - 6) określenie wysokości wkładu budowlanego oraz terminu i sposobu jego wniesienia, a także skutków uchybienia terminowi wpłaty;
 - 7) określenie terminu zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 8) określenie terminu wypowiedzenia umowy o budowę lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust.1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust.1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Postanowienia ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust.2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
 4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 25.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 24 ust.1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z

wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 26.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 27.

1. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 24 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w

nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa umowa.

§ 27a.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust.1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 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 miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 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 nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust.3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust.3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§27b.

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 lub osiedlu 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, o których mowa w ust.1 określa w drodze uchwały Rada Nadzorcza.

§ 27c.

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 1994r. 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.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

§ 27d.

1. W zakresie nieuregulowanym w statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust.1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art.24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust.1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust.2, art. 24¹ i art.26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art.22 ust.2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust.2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust.2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust.3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust.1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

D. WYNAJEM LOKALI

§ 28.

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w tym garaże znajdujące się w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię. Spółdzielnia może

wynajmować lokale także w innych budynkach jeżeli nie może ustanowić do nich prawa odrębnej własności ze względu na cechy techniczno-użytkowe tych lokali lub brak na nie popytu.

§ 29.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu przysługuje członkom Spółdzielni.

§ 29a.

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku. Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez najemców.
2. Żądanie, o którym mowa w ust.1 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust.1.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 29b.

W odzyskanym przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnym wolnym w sensie prawnym Spółdzielnia może ustanowić prawo odrębnej własności w trybie przetargu. Do przetargu stosuje się postanowienia § 20 ust.3.

E. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 30.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani do uiszczania opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Opłaty te obejmują między innymi:
 - 1) koszty eksploatacji, w szczególności wydatki na:
 - a) przeglądy okresowe stanu technicznego elementów budynku, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych;
 - b) materiały GZM;
 - c) deratyzację i dezynsekcje;
 - d) opłatę za użytkowanie wieczyste;
 - e) podatki lokalne;
 - f) ubezpieczenia majątkowe i odpowiedzialności cywilnej;
 - g) prowizje bankowe;

- h) obsługę hydroforni i eksploatacji pralni;
 - i) wynagrodzenia z narzutami;
 - j) świadczenia pracownicze;
 - k) funkcjonowanie Spółdzielni oraz materiały;
- 2) koszty konserwacji i napraw bieżących oraz pogotowia technicznego;
- 3) odpis na fundusz remontowy;
- 4) koszty usług materialnych świadczonych przez operatorów zewnętrznych:
- a) dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o i c.w.u;
 - b) zimnej wody i odprowadzanie ścieków;
 - c) wywozu nieczystości stałych;
 - d) konserwacje i naprawy domofonów;
 - e) eksploatacji TVK;
 - f) oświetlenia części wspólnych zasobów mieszkaniowych;
 - g) konserwacji i eksploatacji dźwigów osobowych.
2. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 jest ustalana na podstawie:
- 1) rozliczenia kosztów gospodarki zasobami poniesionymi w nieruchomościach w okresie obrachunkowym. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki lokalami są min: 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, lokal lub 1 osoba zamieszkała, w zależności od rodzaju kosztów. Opłaty za zużycie mediów komunalnych w zasobach opomiarowanych ustala się według wskazań urządzeń pomiarowych. Częstotliwość i zasady rozliczeń ustala Zarząd;
 - 2) przewidywanych kosztów eksploatacji i kosztów dostawy mediów.
3. 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 przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 8.

4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat określonych w ust. 1.
5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1.
6. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 8.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 4 i 6 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.
8. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3, 4 i 6 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami

Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
11. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni w tym gospodarki funduszem remontowym oraz wysokość opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

§ 31.

1. Opłaty, o których mowa w § 30 wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
2. Opłaty, o których mowa w § 30 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia osobom, o których mowa w § 30 lokalu do dyspozycji.
5. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 30, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Zarząd Spółdzielni w szczególnie uzasadnionych przypadkach może umorzyć całość lub część odsetek za zwłokę naliczonych od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 30.
7. Osoby, o których mowa w § 30 nie mogą potrącać swoich należności Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, chyba że otrzymają do tego pisemne upoważnienie Zarządu Spółdzielni.

8. Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w § 30 o zmianie wysokości opłat w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem zmianach najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 8a. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §30, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
10. Wysokość opłat za eksploatację lokali użytkowych wynajmowanych może być ustalona powyżej rzeczywistych kosztów eksploatacji i kosztów dostawy mediów.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 32.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, którzy są członkami Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Przy obliczeniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

B. WALNE ZGROMADZENIE

§ 33.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
8. Treść pełnomocnictwa jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
9. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
10. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.

11. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
12. Każdy członek ma jeden głos.
13. 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.
14. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście, bez prawa udziału w głosowaniu.

§ 34.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrywania strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości – nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych;

- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni oraz postawienia w stan upadłości Spółdzielni;
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji;
- 9) uchwalanie zmian w statucie;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 11) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia;
- 12) uchwalanie regulaminu działalności Rady Nadzorczej;
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich;
- 14) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołanie zawieszonych członków Rady Nadzorczej.

§ 35.

1. Walne Zgromadzenie Zarząd zwołuje przynajmniej raz w roku w ciągu 6-ciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej jednej piątej członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu 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.

§ 36.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia 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.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ust. 1.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 37.

1. 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, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
2. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w

posiedzeniach Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3 w formie pisemnej w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał w formie pisemnej nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, oraz wyboru i odwołania przedstawicieli na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne może być również przeprowadzone we wszystkich innych sprawach objętych porządkiem obrad, w przypadku podjętego większością głosów wniosku jednego członka Spółdzielni.

§ 38.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może zaskarżyć do Sądu uchwałę sprzeczną z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka.

§ 39.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: Przewodniczący i V-ce Przewodniczący. Nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia członkowie Zarządu oraz pełnomocnicy Zarządu.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 40.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i V-ce Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

B. RADA NADZORCZA**§ 41.**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 42.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.

2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja Rady upływa w dniu Walnego Zgromadzenia, na którym rozpatruje się i zatwierdza roczne sprawozdanie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz sprawozdanie finansowe. Członek Rady Nadzorczej może pełnić funkcję najwyżej przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę z zastrzeżeniem § 49.
5. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 43.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru;
- 2) zrzeczenie się mandatu w formie pisemnej;
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
- 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

§ 44.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru - innego członka Rady Nadzorczej do końca kadencji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 45.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badania okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywania okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzania kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawach nabycia i obciążania nieruchomości;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji spółdzielczych oraz występowania z nich;
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 7) składanie na Walnym Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli, ocenę sprawozdań finansowych;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych);
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu;
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów;
- 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców;

- 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki lokalami i ustalania wysokości opłat za używanie lokali;
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad ustalania lokalizacji i korzystania z garaży przenośnych oraz wiat parkingowych;
 - 14) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale;
 - 15) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
 - 16) uchwalanie zasad rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych na potrzeby centralnego ogrzewania;
 - 17) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy, oraz ich zatrudnienie;
 - 18) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu;
 - 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 35 ust. 4;
 - 20) uchylony;
 - 21) żądanie przeprowadzenia lustracji oraz uczestniczenia w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem wniosków polustracyjnych;
 - 22) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia, zbycia lub likwidacji środków trwałych;
 - 23) wybór uprawnionego podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu;
 - 24) zawieszanie członka Rady Nadzorczej w przypadku zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni i przedkładanie uzasadnionego wniosku o odwołanie na Walnym Zgromadzeniu;
 - 25) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku wystąpienia z powództwem o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności oraz wnioski z przeprowadzonych lustracji na Walnym Zgromadzeniu.

§ 46.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności sekretarz Rady Nadzorczej co najmniej raz na 2 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 7 dni od daty upływu kadencji dotychczasowej Rady, celem ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium i Komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu i inni zaproszeni goście.

§ 47.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, sekretarz i przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 48.

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 49.

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, wysokość wynagrodzenia poszczególnych członków Rady Nadzorczej szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał, oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin działalności Rady Nadzorczej.

D. ZARZĄD

§ 50.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się od 1 do 3 osób. Decyzję o składzie Zarządu podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania lub na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Udzielanie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 51.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, a w przypadku Zarządu jednoosobowego ma zastosowanie art. 49 § 5 Ustawy Prawo Spółdzielcze;

- 2) zawieranie umów: o budowę lokalu i ustanowienie odrębnej własności tych lokali;
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej;
 - 4) uchwalanie regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni;
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu;
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
 - 9) zaciąganie zobowiązań dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni;
 - 10) udzielanie pełnomocnictwa;
 - 11) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi;
 - 12) podejmowanie decyzji w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz dzierżawy gruntu;
 - 13) zawieranie umów o administrowanie nieruchomościami, które nie stanowią własności Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej oraz na Walnym Zgromadzeniu.

§ 52.

Zarząd pracuje kolegiально na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

§ 53.

Podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 54.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przez umieszczenie swoich podpisów pod pieczętką Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu). W Zarządzie jednoosobowym oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu lub dwaj pełnomocnicy.
2. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 55.

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

E. POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**§ 56.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 2, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga Walne Zgromadzenie w terminie 6-ciu miesięcy od podjęcia uchwały o zawieszeniu.
4. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

V. ZASADY FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

§ 57.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Źródłami finansowania gospodarki Spółdzielni są środki pochodzące od członków Spółdzielni i uzyskiwane od właścicieli lokali z odrębnym prawem własności, a nie będących członkami Spółdzielni, najemców lokali, oraz pochodzące z kredytów bankowych lub dotacji jak również przychody operacyjne i finansowe.
3. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo przenosząc różnicę między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z lokali użytkowych stanowiącą niedobór lub nadwyżkę łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi i finansowymi, oraz różnicę strat i zysków nadzwyczajnych do rozliczenia na rok następny, jako nadwyżkę lub niedobór z całokształtu działalności

Spółdzielni. Różnica ta stanowi rozliczenie międzyokresowe kosztów i przychodów.

4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. Szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 58.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstały z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach;
 - 2) fundusz zasobowy, powstały z wpłat wpisowego, wniesionych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych;
 - 2) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Spółdzielni.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu

zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane.

§ 59.

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.

§ 60.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 30 ust.1-3, 4 i 6;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 58 ust.2 pkt 2. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Okresem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z badania, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
5. Uchylony.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 61.

1. Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów, podlega zgłoszeniu w Sądzie rejestrowym i obowiązuje wszystkich członków Spółdzielni.
2. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia i wywołuje skutki prawne od dnia wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego z wyjątkiem § 42 ust. 1, § 46 ust. 1 i § 47 ust. 1, które wchodzi w życie po upływie kadencji Rady Nadzorczej wybranej na lata 2017-2020.