

TEKST JEDNOLITY

STATUTU

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KARLIK”
W CZERWIONCE-LESZCZYNACH**



SPIS TREŚCI

	Strona
SPIS TREŚCI	1
I CZĘŚĆ OGÓLNA	2
DZIAŁ I PRZEPISY WSTĘPNE	2
DZIAŁ II CZŁONKOWIE	3
Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków	3
Rozdział 2. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze	9
Rozdział 3. Udziały	10
DZIAŁ III GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	10
II CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	17
DZIAŁ I SPÓŁDZ. LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	17
DZIAŁ II UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY	19
DZIAŁ III ZASADY PRZENIESIENIA NA WŁASNOŚĆ LOKALI DLA POSIADACZY SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU	21
DZIAŁ IV SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	22
DZIAŁ V ZASADY PRZENIESIENIA NA WŁASNOŚĆ LOKALI DLA POSIADACZY SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU	23
DZIAŁ VI PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	23
DZIAŁ VII NAJEM LOKALI	24
DZIAŁ VIII WKŁADY	25
Rozdział 1. Wkłady mieszkaniowe	25
Rozdział 2. Wkłady budowlane	25
DZIAŁ IX SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA	26
Rozdział 1. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	26
Rozdział 2. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	28
Rozdział 3. Wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego	28
Rozdział 4. Rozliczenia z tytułu udziałów wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	29
DZIAŁ X ORGANA SPÓŁDZIELNI	30
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	30
Rozdział 2. Rada Nadzorcza	36
Rozdział 3. Zarząd	39
Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	40
III PRZEPISY KOŃCOWE	41



I CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „KARLIK”, zwana dalej spółdzielnią.

§ 2.

Siedzibą spółdzielni jest miasto Czerwionka – Leszczyny 44- 230 , ulica Kościuszki 9 .

§ 3.

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych i oświatowo kulturalnych członków i ich rodzin.
2. Podstawową działalnością spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami, (68.32 Z PKD).
Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności może być:
 - a) budownictwo (41.20.Z PKD),
 - b) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (41.10.Z PKD),
 - c) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z PKD),
 - d) wynajem nieruchomości na własny rachunek (68.20.Z PKD),
 - e) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (68.32 Z PKD),
 - f) działalność domów i ośrodków kultury (9004 Z.F PKD);
 - g) wykonanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (43.39 PKD).
3. Spółdzielnia realizuje przedmiot działalności określony w ust. 2 i 3, poprzez:
 - 1) nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych w tych budynkach lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków i lokali w celu wynajmowania, lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
 - 4) ustanawianie na rzecz członków spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 5) ustanawianie na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży),
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 7) zarządzanie lub administrowanie nieruchomością nie stanowiącą mienia spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 8) prowadzenie działalności gospodarczej w ramach zarządzania nieruchomościami, przyczyniającej się do spadku ogólnych kosztów, poprzez:
 - prowadzenie działalności handlowej i usługowej,
 - prowadzenie działalności gospodarczej w celu kumulowania środków finansowych i nabywanie terenów na własność, lub w użytkowanie wieczyste,



- prowadzenie działalności w dziedzinie rynku kapitałowego, która zapewniać winna uzyskanie odsetek od: wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji i innych papierów wartościowych państwowych,
 - dzierżawę terenów i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz społecznej.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy „Prawo Spółdzielcze”, ustawy „O Spółdzielniach Mieszkaniowych”, innych ustaw oraz niniejszego statutu.

DZIAŁ II CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 4.

1. Członkiem spółdzielni jest z osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:
 - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności.
3. Członkiem spółdzielni mieszkaniowej 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:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art.15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 12 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy i licytanta. Nabywca o nabyciu prawa zawiadamia spółdzielnię w terminie 7 dni.
6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed 09.09.2017r osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017r.
7. Członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 4 ust. 4 pkt. 1, 2 i 3.
8. Członek spółdzielni obowiązany jest w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w § 4 ust. 4 pkt.1, 2 i 3 do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane;
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) stan cywilny;
 - 3) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do której przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 4) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 3;
 - 5) PESEL osoby fizycznej;
 - 6) NIP i numer KRS osoby prawnej;
 - 7) imiona i nazwiska oraz PESEL osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 3;
 - 8) numer telefonu;
 - 9) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
9. W przypadku zmiany danych określonych w ust.8 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.
10. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w § 4 ust. 4 pkt. 1, 2 i 3.
11. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
12. 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 wykonania uprawnień wynikających z członkostwa spółdzielni.

§ 5.

1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, w tym także spadkobiercy, zapisobiercy, licytantowi, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.



3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
5. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
6. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) stan cywilny;
 - 3) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do której przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 4) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 3;
 - 5) PESEL osoby fizycznej;
 - 6) NIP i numer KRS osoby prawnej;
 - 7) imiona i nazwiska oraz PESEL osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 3;
 - 8) numer telefonu;
 - 9) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
7. O zmianie danych wskazanych w deklaracji członkowskiej, członek informuje spółdzielnię na piśmie w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania spółdzielni o tym fakcie, uznaje się, że dane wskazane w deklaracji są aktualne.
8. W poczet członków spółdzielni przyjmuje Zarząd, podejmując uchwałę w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
9. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
10. O podjętej uchwale Zarząd powiadamia zainteresowaną osobę w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
11. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.

§ 6.

Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, numer Pesel oraz miejsce zamieszkania, datę przyjęcia w poczet członków zaś w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, numer REGON, numer KRS lub w ich braku numer NIP.

§ 7.

Członkowi spółdzielni przysługuje prawo:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni,



2. zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3. żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
4. do zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub wszystkich części w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części,
5. do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części,
6. do bezpłatnego otrzymania odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie niniejszego statutu,
7. do otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, w granicach unormowanych innymi przepisami prawa i w sposób nie naruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych, z zastrzeżeniem ust. 17. Metodę, formę wykonania kopii i ich udostępniania oraz wysokość z tym związanych kosztów określa uchwała Zarządu Spółdzielni. Kopie i odpisy o których mowa, powinny być wykonane w pełnym zakresie bez skrótów i uproszczeń, a ich koszt to koszt równy kosztowi ich sporządzenia. Chyba, że inne przepisy w tym zakresie ograniczają pełną jawność ujawnienia danych,
8. zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
9. do roszczenia o przeniesienie na własność odrębną lokalu na warunkach przewidzianych przepisami prawa i niniejszego statutu,
10. do odwołania się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a spółdzielnią w terminach określonych w statucie,
11. do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
12. do żądania kalkulacji wysokości opłat wnoszonych do spółdzielni,
13. kwestionowania zasadności zmian wysokości opłat z wyłączeniem opłat niezależnych od spółdzielni 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,
14. do odpłatnego korzystania z urządzeń i usług spółdzielni według zasad określonych w regulaminie,
15. członkowi przysługują również inne prawa określone w ustawie lub statucie,
16. do korzystania ze zwrotnej pomocy finansowej zabezpieczającej pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości a pochodzących z innych w przypadku nie bilansowania środków finansowych z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonanie robót remontowych. Zasady udzielania zwrotnej pomocy finansowej reguluje Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości Spółdzielni mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą.
17. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek



do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 8.

1. Członek jest obowiązany do:

1. przestrzegania postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
2. zawiadamiania spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka oraz takich danych, które mają wpływ na stosunki cywilnoprawne pomiędzy nim a spółdzielnią, w tym między innymi na wysokość opłat wnoszonych do spółdzielni,
3. wnoszenia należnych wkładów,
4. pokrywania wydatków związanych z:
 - a) opłatą za używanie lokalu zgodnie z §§ 13-17 i § 25 statutu,
 - b) opłatą niezależną od spółdzielni o której mowa w § 25 ust. 9 statutu,
5. pokrywania w pełni wydatków związanych z celowym uzupełnieniem lub z celowym stworzeniem dokumentacji projektowej,
6. pokryć koszty sporządzania odpisów i kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz umów i faktur zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Wysokość kosztów odpisów i kopii określa uchwała Zarządu spółdzielni,
7. pokryć koszty nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
8. spłacać raty kredytów i odsetki,
9. ponieść koszty z tytułu złożonego wniosku o przekształcenie wieczystego użytkowania na własność zgodnie z art. 35 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007,
10. ponieść koszty zasiedzenia z tytułu złożonego wniosku o przeniesienie prawa odrębnej własności zgodnie z art. 35 ust 2 oraz 4¹ i 4² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007,
11. pokrywania kosztów związanych z oznaczeniem odrębnych nieruchomości (podziały geodezyjne, opłaty wieczysto – księgowe i inne), oraz:
 - 1) kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 2) spłat wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 3) całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego
12. uiszczania terminowego wymaganych należności,
13. utrzymywania swojego lokalu w należyтым stanie,
14. przestrzegania regulaminu porządku domowego,
15. korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym członkom,
16. współdziałania w ochronie wspólnego dobra,
17. udostępnienia lokalu na żądanie Zarządu lub administracji ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
18. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
19. udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje



- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni,
20. opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w terminie 3 miesięcy,
 21. opłacać zwrotną pomoc finansową zabezpieczającą pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości a pochodzącą z innych w przypadku niebilansowania środków finansowych z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonanie robót remontowych. Zasady spłaty zwrotnej pomocy finansowej reguluje Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości Spółdzielni mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 22. informowanie na piśmie o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu spółdzielczym
 23. informowanie o awariach w lokalu, zwłaszcza gdy zostały zalane lub w inny sposób doznały szkody lokale sąsiednie.
2. Członek spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie, w statucie lub umowie zawartej ze spółdzielnią.

§ 9.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:

1) Wystąpienia za wypowiedzeniem:

- a) członek spółdzielni będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie;
- b) za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie wypowiedzenia;
- c) okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu wypowiedzenia.
- d) okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron, tj. członka i spółdzielni.

2) Skreślenia:

- a) członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć;
- b) osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia jej ustania;
- c) skreślenia dokonuje Zarząd,

3) Ustania członkostwa z mocy prawa z chwilą:

- a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- f) rozwiązanie umowy o budowę lokalu

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ust.1 oraz art. 26 ust. 1 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.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
2. 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 spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
3. Członek spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r. 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 odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, utracił z tym dniem członkostwo w spółdzielni.
4. O ustaniu członkostwa Zarząd Spółdzielni zawiadamia byłego członka niezwłocznie nie później jednak niż w terminie 2 miesięcy od daty powzięcia wiadomości przez spółdzielnię o zdarzeniu wywołującym skutek ustania członkostwa na wskazany przez niego adres.

ROZDZIAŁ 2. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 10

1. Wnioski członków spółdzielni kierowane do Zarządu winne być rozpatrzone a odpowiedź o załatwieniu wniosku winna być udzielona na piśmie w terminie 30 dni.
2. Członkowi 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 z wyjątkiem § 5 ust.9.
3. 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. Odwołania do tego organu rozpatrywane są na najbliższym jego posiedzeniu.
4. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. decyzja uprawomocnia się i może być wykonana.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 2, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym 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.

§ 11

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy § 10.



ROZDZIAŁ 3. UDZIAŁY

§ 12

1. W przypadku ustania członkostwa, byłemu członkowi bądź jego spadkobiercom albo osobie, o której mowa w § 9 przysługuje zwrot kwoty wpłaconej na udział.
2. Rozliczenie z tytułu udziału jest dokonywane na podstawie sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
3. Wypłata należności powinna nastąpić w terminie miesiąca od dnia zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego, o którym mowa w ust. 2, lecz nie wcześniej niż przed upływem miesiąca od dnia opróżnienia i wydania lokalu, do którego w związku z ustaniem członkostwa wygasł tytuł prawny; od należności tej nie nalicza się odsetek.
4. Zwrot wpłat na udział nie może nastąpić gdy zostały one przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

DZIAŁ III GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§13.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust 3 ustawy z 14 czerwca 2007 a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4 wymienionej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zaliczki na koszty mediów(woda, odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie, centralna ciepła woda, gaz) podlegają indywidualnemu rozliczeniu między spółdzielnią a użytkownikami lokali zgodnie z regulaminami obowiązującymi w spółdzielni.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych

środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

4. W przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie prowadzenia przez spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej jej integralną częścią są zasady ustalania i rozliczania kosztów tej działalności określone w stosownym regulaminie.
5. Regulamin ustalania i rozliczania kosztów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej musi określać: zakres, charakter oraz strukturę rodzajową; źródła finansowania, koszty tej działalności oraz kalkulację opłat z tego tytułu.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członka spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
7. Zarząd spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 14 czerwca 2007 prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości: ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 wspomnianej ustawy oraz ewidencję i rozliczenie



- wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
8. Spółdzielnia może uchwalić kilkuletnią strategię działania obejmującą przedmiot działalności podany w § 3 ust. 4 statutu. Zasady i tryb finansowania strategii określa uchwała Walnego Zgromadzenia oraz regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 9. Spółdzielnia może uchwalić kilkuletnią strategię remontową obejmującą wszystkie oznaczone nieruchomości, której źródłem finansowania mogą być przejściowo wpływy funduszu remontowego z nieruchomości budynkowej, które podlegają zwrotowi. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowej, pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 10. Spółdzielnia prowadzi własną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie polegającą na:
 - a) prowadzeniu działalności produkcyjnej, handlowej, usługowej (oprócz wymienionej w punkcie b i c) w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych,
 - b) zarządzaniu i administrowaniu nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości,
 - c) wynajmowaniu lokali mieszkalnych i innego przeznaczenia odbywa się zgodnie z §§ 36-41 statutu spółdzielni.
 11. 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.
 12. 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.
 13. Wysokość przeznaczanych pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na działalność wymienioną w ust. 12 określa corocznie uchwała Walnego Zgromadzenia

§ 14

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań uchwalonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie spółdzielni oraz osoby niebędące członkami posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości w przypadku niebilansowania środków finansowych pochodzących ze swojej nieruchomości z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonanie robót remontowych mogą korzystać ze zwrotnej pomocy finansowej pochodzącej z innych nieruchomości. Zwrotna pomoc finansowa może być udzielona po uzyskaniu zgody wymaganej większości członków spółdzielni, właścicieli oraz posiadaczy własnościowego prawa do lokalu niebędących członkami, których prawa są z wymienioną nieruchomością związane.
3. Szczegółowe zasady udzielania i zwrotu pomocy finansowej z innych nieruchomości określa Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowych nieruchomości Spółdzielni mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Członkowie spółdzielni oraz osoby niebędące członkami posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości w przypadku uchwalenia przez Walne Zgromadzenie strategii remontowej finansują ją przejściowo z wpływów funduszu remontowego ich nieruchomości lub wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot



- pomocy finansowej, pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Członkowie spółdzielni oraz osoby niebędące członkami posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych o których mówi ustawa z dnia 18.12.1998r. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są w całości finansowane ze środków własnych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami zajmujących lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu. Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym przeznaczonym na przedsięwzięcia termomodernizacyjne uchwała Rada Nadzorcza.
 6. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
 7. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
 8. Prawa i obowiązki osób niebędących członkami spółdzielni określa Regulamin administrowania ich nieruchomościami lokalowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 9. 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, za wyjątkiem opłat niezależnych od niej. Wymienione osoby posiadające tytuł prawny do lokalu 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.

§ 15

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. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Zasady ustalania i rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Członek spółdzielni wnosi wpłaty również na Fundusz remontowy oznaczonych nieruchomości.
4. Członkowie spółdzielni posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości w przypadku uchwalenia strategii remontowej finansują ją przejściowo z wpływów funduszu remontowego ich nieruchomości lub wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowej, pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Członkowie spółdzielni posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z 18.12.1998r. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są w całości finansowane ze środków własnych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami zajmujących lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.



6. Za opłaty, o których mowa w § 15 ust. 1, 3-5 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Opłaty, o których mowa w § 15 ust.1, 3 - 5 wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia każdego miesiąca.
8. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości wnoszonych opłat za wyjątkiem opłat niezależnych od niej. Może on 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.
9. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 16

1. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
3. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wnoszą opłaty na Fundusz remontowy oznaczonych nieruchomości.
4. Osoby niebędące członkami spółdzielni posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości w przypadku uchwalenia strategii remontowej finansują ją przejściowo z wpływów funduszu remontowego ich nieruchomości lub wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowej, pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Osoby niebędące członkami spółdzielni posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z 18.12.1998r. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są w całości finansowane ze środków własnych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami zajmujących lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.
6. Za opłaty, o których mowa w § 16 ust.1, 3 - 5 odpowiadają solidarnie z osobami niebędącym 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.
7. Opłaty, o których mowa w ust.1, 3 - 5 wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia każdego miesiąca.
8. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości wnoszonych opłat za wyjątkiem opłat nie zależnych od niej. Może on kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.



W przypadku wystąpienia na drogę sadową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

9. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
10. Prawa i obowiązki osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali określa Regulamin administrowania ich nieruchomościami lokalowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 17

1. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Zasady ustalania i rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości w przypadku uchwalenia strategii remontowej finansują ją przejściowo z wpływów funduszu remontowego ich nieruchomości lub wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowej, pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z 18.12.1998. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są w całości finansowane ze środków własnych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami zajmujących lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.
5. Za opłaty, o których mowa w § 17 ust.1, 3 - 5 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w ust.1, 3 - 5 wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia każdego miesiąca.
7. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni będącego właścicielem lokalu przedstawić kalkulację wysokości wnoszonych opłat za wyjątkiem opłat nie zależnych od niej. Może on kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sadowej. W przypadku wystąpienia na drogę sadową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
8. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. W przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali, niezależnie od pozostawiania przez właścicieli członkami spółdzielni wraz z art. 26, 27 oraz 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007.



§ 18

1. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
2. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
3. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni wnoszą opłaty na Fundusz remontowy oznaczonych nieruchomości.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości w przypadku uchwalenia strategii remontowej finansują ją przejściowo z wpływów funduszu remontowego ich nieruchomości lub wnoszą dodatkowe opłaty

z tego tytułu. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowej, pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. Właściciele lokali niebędące członkami spółdzielni posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z 18.12.1998. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są w całości finansowane ze środków własnych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami zajmujących lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.
6. Za opłaty, o których mowa w § 18 ust. 1, 3 - 5 odpowiadają solidarnie z właścicielami niebędącymi członkami spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Opłaty, o których mowa w ust.1, 3 - 5 wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia każdego miesiąca.
8. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości wnoszonych opłat za wyjątkiem opłat nie zależnych od niej. Może on 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.
9. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
10. Prawa i obowiązki osób właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni określa Regulamin administrowania ich nieruchomościami lokalowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 19

1. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze:
 - 1) Fundusz udziałowy,
 - 2) Fundusze zasobowy,
 - 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych,



- 4) Fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) Fundusz remontowy,
 - 6) Fundusz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 20

1. Nadwyżka bilansowa może zasilić fundusze statutowe spółdzielni.
2. Rozdział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa Walne Zgromadzenie stosowną uchwałą.

§ 21

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

- 1) Fundusz zasobowy,
- 2) Fundusz udziałowy,
- 3) Fundusz remontowy,
- 4) Fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 5) Fundusz wkładów budowlanych.



II CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 22.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawia się prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkalny oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka i jego małżonka. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
 - 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje;
 - 3) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
3. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 25 za okres co najmniej 6 miesięcy;
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu regulaminowi używania lokali oraz porządku domowego albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnie uciążliwym.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
5. Po wygaśnięciu prawa do lokalu osoby, którym przysługiwał tytuł prawny do lokalu oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu, które prawa swoje wywodziły od uprawnień osób, którym prawo wygasło, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami § 22 ust.9 niniejszego statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
7. W przetargu mogą uczestniczyć członkowie spółdzielni, jak i osoby nie będące członkami spółdzielni. Umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu zostanie zawarta z uczestnikiem, który zaoferuje najwyższą cenę.
8. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu, przez co rozumie się najwyższą cenę, jaka została zaoferowana przez uczestnika przetargu.
9. Procedura przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu obejmuje następujące działania:



- 1) Uchwałę o przeznaczeniu lokalu do przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
 - 2) Zawarcie umowy w postępowaniu przetargowym dokonuje się w trybie ustnego przetargu nieograniczonego – mogą w nim uczestniczyć osoby fizyczne i prawne.
 - 3) Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w miejscach publicznych na terenie jej działania.
 - 4) Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej: nazwę i adres spółdzielni, opis i lokalizację lokalu mieszkalnego, cenę wywoławczą określoną przez rzeczoznawcę, informację o warunkach jakie muszą spełniać stawiający do przetargu oraz miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.
 - 5) Wyznaczony przez spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 2 tygodnie od daty ukazania się ogłoszenia i zamieszczonej w miejscach publicznych informacji na ten temat.
 - 6) Osoby stawiające do przetargu obowiązane są wnieść wadium, wysokość którego ustala każdorazowo Zarząd spółdzielni.
 - 7) Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą: zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom licytacji, oprócz wygrywającego; wycofanie chęci uczestnictwa w przetargu jeżeli nastąpiło to przed licytacją; odwołanie przetargu.
 - 8) Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli: przystąpi do przetargu i jest nieobecny podczas licytacji; w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu nie ureguluje wylicytowanej wartości rynkowej przedmiotowego lokalu ze spółdzielnią lub nie dopełni wszystkich formalności związanych z przejęciem lokalu.
 - 9) Wysokość wadium wygrywającego przetarg wliczona jest w poczet wkładu i nie podlega zwrotowi.
 - 10) Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd spółdzielni powołuje Komisję, której zakres działania obejmuje: odczytanie warunków przetargowych, sprawdzenie tożsamości osób stawiających do przetargu i sporządzenie imiennej listy, sprawdzenie w przypadku przetargu ograniczonego czy uczestnik jest członkiem spółdzielni lub członkiem jego rodziny, potwierdzenie zgodności wniesienia wadium, dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających określone w ogłoszeniu warunki oraz przeprowadzenie licytacji.
 - 11) Postępowanie przetargowe, w wyniku którego do licytacji przystąpi jedna osoba, uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny.
 - 12) W przypadku braku chętnych do zawarcia umowy Zarząd spółdzielni może podjąć uchwałę o zmianie ceny i przekazaniu do ponownego przetargu.
 - 13) Spółdzielnia mieszkaniowa bez podania przyczyny może unieważnić przetarg.
10. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, o którym mowa w § 47 niniejszego statutu.



DZIAŁ II UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY.

§ 23.

1. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie z art.71 Prawa Budowlanego.
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
4. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
5. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
6. Lokalem zamiennym, w rozumieniu ust. 4 i 5 „jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; w przypadku lokalu mieszkalnego warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni”.

§ 24.

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach mieszkalnych oraz zasady porządku domowego określają odrębne regulaminy.

§ 25.

1. Członkowie spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacji w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 6.
3. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego



budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 6.

4. Wszystkie koszty powstałe w czasie i w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym rozlicza się zgodnie z ust. 6.
5. Koszty wymienione w ust. 2, a dotyczące domów i osiedli nabywanych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą są kosztami tylko tych zasobów i nie mogą być łączone z kosztami pozostałych zasobów spółdzielni.
6. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, standardu wyposażenia mieszkania i budynku, charakteru lokalu, lokalizacji itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów określa i realizuje Zarząd z uwzględnieniem zobowiązań wynikających z § 8 statutu.
7. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności spółdzielni.
8. Opłaty za używanie lokalu związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zgodnie z §§ 14-15 i § 17.
9. Opłaty niezależne od spółdzielni, takie jak: podatek od nieruchomości, ubezpieczenia, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, opłaty za wywóz nieczystości, opłaty za energię elektryczną, ciepłą, gaz, opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków, opłatę za domofon, opłatę za windę, opłatę za antenę nie podlegają procedurze zawartej w art. 4 ust. 7 – 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 9.1. Opłaty za zużycie mediów tj .wody, odprowadzenia ścieków, centralnego ogrzewani, centralnej ciepłej wody, gazu podlegają rozliczeniu na zasadach o których mowa w § 13. Opłaty te wnoszone są w formie zaliczek i podlegają rozliczeniu z osobami o których mowa w §§ 13-18
w sposób i okresach przewidzianych w stosownych regulaminach
10. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §§ 14-18, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
11. 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 zobowiązana zawiadomić osoby o których mowa w §§ 14-18, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 10 zdanie drugie stosuje się.

§ 26.

1. Opłaty, o których mowa w § 25 ust.1, 3 - 5 wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia każdego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 25 Spółdzielnia ma prawo pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie, przy czym odsetki liczone są od dnia następnego po upływie terminu płatności.

§ 27.



1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.

DZIAŁ III

ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 28

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten 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 skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków-spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 29

1. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 28 ust.1 niniejszego statutu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 28 ust. 1 niniejszego statutu, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 30

1. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt. 2,



ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego ten lokal.

2. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na ich własność lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

DZIAŁ IV SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 31

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

§ 32

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowego udziału we własnościowym prawie do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 33

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust.1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego

zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 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 przeprowadza przetarg zgodnie z procedurą zapisaną § 22 ust. 9 statutu.

DZIAŁ V ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 34

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Na pisemne żądanie członka, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z takim członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 2, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 2 niniejszego statutu, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

DZIAŁ VI PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 35

1. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy- Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, może podjąć



- uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali.
3. Do podjęcie uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust.1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.
 4. Uchwała, o której mowa w ust. 2, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni, spółdzielczych praw do lokali.
 5. 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 o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
 6. 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.
 7. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. 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.

DZIAŁ VII NAJEM LOKALI

§ 36.

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne, prawne, jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, którym przysługuje zdolność prawna.
2. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla spółdzielni, Zarząd wynajmuje lokal najemcy zapewniającemu realizację powyższego celu.

§ 37

W przypadku wielości ofert wyboru najemcy dokonuje Zarząd spółdzielni.

§ 38

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzana w formie pisemnej.

§39



Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd spółdzielni.

§ 40

W sprawach nie objętych niniejszym statutem i umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 41

Postanowienia zawarte w §§ 36 – 40 stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

DZIAŁ VIII

WKŁADY

ROZDZIAŁ 1. WKŁADY MIESZKANIOWE.

§ 42

1. W wypadku 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 § 22 ust. 9 statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalna kwota umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

ROZDZIAŁ 2. WKŁADY BUDOWLANE

§ 43.

1. 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 § 44 statutu, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z § 22 ust. 9 statutu.

§ 44.



2. Zwrot równowartości wkładu budowlanego na mieszkanie w stosunku do którego wygasło własnościowe prawo równy jest wartości rynkowej lokalu. 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.

§ 45

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

DZIAŁ IX SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

ROZDZIAŁ 1.

WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 46

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych wypadkach określonych w rozdziale 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W wypadku 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 § 22 ust. 9 statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalna kwota umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w § 46 ust. 2 jest opróżnienie lokalu.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 47

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które



prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 48

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Przepis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 49

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1 które miały wspólne z osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął sąd, osoby które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustalona zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ 2.

WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 50



1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługującą osobie uprawnionej wartość rynkową, ustaloną w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z § 22 ust. 9 statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
6. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwili zbycia prawa w drodze przetargu określonego w § 22 ust. 9 statutu.

§ 51

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasa następuje w trybie § 47 statutu.

ROZDZIAŁ 3. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO

§ 52

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ 4. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 53

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu przypadających Spółdzielni należności:
 - 1) w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału i wartości rynkowej 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,
- 2) jeżeli spółdzielnia korzystała z pomocy środków publicznych lub innych środków, z wartości rynkowej lokalu, potrąca się nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
 - 3) w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego zwrot udziału i wartość rynkową lokalu, która nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 i 3 jest opróżnienie lokalu.

§ 54

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów zgodnie z § 12 a wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
- 2) z tytułu równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 55

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi spadkobiercom zmarłego członka, lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziałów zgodnie z § 12 pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat,
- 2) z tytułów wkładu mieszkaniowego – nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy z następcą spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w terminie 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- 3) z tytułu wkładu budowlanego nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia znalezienia nabywcy, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w terminie 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.

DZIAŁ X ORGANA SPÓŁDZIELNI

§ 56

1. Organami spółdzielni są:
 - Walne Zgromadzenie,



- Rada Nadzorcza,
 - Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgodnie z §§ 60 i 61 niniejszego statutu. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
 3. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów przeprowadzonych zgodnie z zapisami niniejszego statutu otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
 4. Jeżeli w wyniku wyborów przeprowadzonych zgodnie z niniejszym statutem, dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc, zarządza się wybory uzupełniające zgodnie z postanowieniami statutu.

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE.

§ 57

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Walne zgromadzenie może zostać podzielone na części gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekracza 500.
3. Do Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §§ 58 - 63 niniejszego statutu.
4. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno zawierać imiona, nazwisko, adres zamieszkania oraz imiona, nazwisko, adres zamieszkania oraz numer i serię dowodu osobistego pełnomocnika, a także upoważnienie do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia wraz z wykonywaniem prawa głosu. Pełnomocnictwo powinno zostać opatrzone czytelnym własnoręcznym podpisem mocodawcy. Pełnomocnictwa powinny być złożone w siedzibie spółdzielni najpóźniej 3 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy oraz imion i nazwiska pełnomocnika..

5. 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.
6. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
7. Zarząd zobowiązany jest zagwarantować odpowiednie warunki organizacyjno – techniczne zapewniające udział członkom w Walnym Zgromadzeniu.
8. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogółu członków spółdzielni.
9. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.



10. W przypadku żądania zwołania Walnego Zgromadzenia zwołuje się je 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.
11. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie poprzez wywieszenie zawiadomienia na klatkach schodowych oraz w lokalach spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
12. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
13. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 12, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Wnioskodawca dołącza listę osób, popierających projekt uchwały lub żądanie, zawierającą: imię, nazwisko i adres.
14. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
15. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
16. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 16 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
17. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym Przedstawiciele Związku Rewizyjnego, Krajowej Rady Spółdzielczej i zaproszeni goście.

§ 58

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w terminach i w sposób określony § 57 statutu.
2. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Za wyjątkiem spraw gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub 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 do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej 2/3 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. Ilość oddanych głosów „za” lub „przeciw” za uchwałą podejmowaną przez Walne Zgromadzenie odbywane w częściach oblicza, niezwłocznie po zakończeniu ostatniej jego



- części, zarząd w obecności przewodniczących Komisji skrutacyjno – mandatowej. Wymienione osoby składają podpisy pod uchwałą.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
 7. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
 8. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
 9. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
 10. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
 11. Powództwo o uchylenie uchwały walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
 12. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 11 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
 13. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 11, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
 14. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 59

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, członek Zarządu lub wyznaczony przez Radę Nadzorczą jej Przedstawiciel. Przeprowadza on wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie:
 - Przewodniczący obrad,
 - Zastępca Przewodniczącego,
 - Sekretarz.Następnie otwierając obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia. Jeżeli Prezydium inaczej nie postanowi, to zastępca przewodniczącego wyręcza czasowo przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzi listy osób zgłaszających się do głosu, komunikuje się z komisjami. Do sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności oraz protokółowanie obrad. Walne Zgromadzenie przyjmuje porządek obrad w głosowaniu jawnym. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
2. W Walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.



3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
 - a) Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części.
 - b) Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu po przeprowadzeniu głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawa spółdzielczego.
4. Walne Zgromadzenie odbywane w częściach może zmienić tylko kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
5. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona w miarę potrzeby komisje w składzie co najmniej 2 członków:
 - 1) komisję skrutacyjno – mandatową, której zadaniem jest: sprawdzenie czy listy obecności są kompletne, zbadanie ważności mandatów, dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Zebrania Walnego Zgromadzenia, obliczania wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - 2) komisję uchwał i wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków, projektów uchwał, w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu,
 - 3) inne komisje w razie potrzeby,
 - 4) istnieje możliwość łączenia komisji.
6. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza, Przewodniczący komisji przekazuje Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia
7. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
8. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilku punktami porządku obrad łącznie.
9. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
10. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, przewodniczący udziela głosu Przewodniczącemu komisji uchwał i wniosków, który referuje i uzasadnia wnioski i projekty uchwał.
 - a. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
 - b. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub jego części przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia lub jego części, pod względem prawidłowości jego zwołania.
 - c. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd lub Radę Nadzorczą Spółdzielni.
 - d. Po zreferowaniu sprawy Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, udzielając głosu w pierwszej kolejności osobom zadającym pytania.



- e. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Może on odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
 - f. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut.
 - g. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.
 - h. Poza kolejnością Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela także głosu w sprawie formalnej.
 - i. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - I. przerwę w obradach,
 - II. ograniczenie czasu przemówień,
 - III. zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - IV. zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - V. przeprowadzenie głosowania tajnego,
 - VI. wnioski w innych sprawach formalnych takich jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów, zastosowanie imiennego trybu wydawania kart wyborczych w wyborach do organów spółdzielni, lub pojedynczego składania kart wyborczych do urny na podstawie odczytanej listy obecności mogą być kierowane do komisji mandatowo-skrutacyjnej.
 - j. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia lub jego części popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
 - k. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu stosownie do pkt j) głosów *za i przeciw*, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zarządza bezzwłoczne głosowanie w sprawie tego wniosku.
11. Przedstawione projekty Przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne.
- a) głosowanie jawne odbywa się oddzielnie w sprawie każdej uchwały na wezwanie przewodniczącego przez podniesienie mandatu.
 - b) głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawach wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz delegata na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części także w innych sprawach, jeżeli zażąda tego większość członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
 - c) głosowanie tajne odbywa się za pomocą kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią spółdzielni. Uprawnieni do głosowania za uchwałą zaznaczają na karcie wyraz „ZA”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”.
12. Sprawy obradowania i podejmowania uchwał nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą i statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
13. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
14. Z obrad Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach oraz Sekretarz. Protokoły obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd spółdzielni przez okres 10 lat.
15. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i 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 sprawozdania z zakresu prowadzonej strategii działania (remontów), ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości oraz podejmowanie w tej sprawie uchwał
 - 4) podejmowanie uchwały w sprawie prowadzenia przez spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zgodnie z § 13 ust.4 .
 - 5) podejmowanie uchwały w sprawie wysokości przeznaczanych pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
 - 6) uchwalanie zasad gospodarki finansowej spółdzielni jako całości
 - 7) (wykreślono)
 - 8) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 9) rozpatrywanie informacji zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
 - 13) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
-
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
 - 15) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 16) uchwalanie zmian statutu,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 18) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
 - 19) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej określającego tryb zwoływania posiedzeń obradowania i sposobu oraz warunków podejmowania uchwał
 - 20) wybór członków Rady Nadzorczej

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

§ 60

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. Rada składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami spółdzielni z zastrzeżeniem § 60 ust. 3 statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni.



4. Uchwała sprawie wyboru do rady Nadzorczej osoby, o której mowa w § 60 ust. 3 jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej tej samej spółdzielni ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
5. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w wysokości 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Jest ono wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń.
6. Jeżeli w danym miesiącu członek Rady Nadzorczej nie uczestniczył w posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, ale uczestniczył w posiedzeniach Prezydium Rady Nadzorczej, Komisji Rewizyjnej lub stałych Komisji Rady Nadzorczej, to przysługuje mu wynagrodzenie pomniejszone o 5% w stosunku do wysokości określonej w § 60 ust. 5 niniejszego regulaminu.
7. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenia plenarne Rady Nadzorczej, Komisji Rewizyjnej lub stałych Komisji Rady Nadzorczej nie odbyły się, to wynagrodzenie, o którym mowa w § 60 ust. 5 niniejszego regulaminu, nie przysługuje.
8. Doradcy i konsultanci zaproszeni przez Radę na jej posiedzenie mogą otrzymywać wynagrodzenie na podstawie umowy.
9. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej.
10. Kadencja rady wynosi 3 lata i zaczyna się od Walnego Zgromadzenia na którym ogłoszono jej skład i trwa do Walnego Zgromadzenia Członków odbytego po 3 latach.
11. Do Rady nadzorczej nie może być wybrany członek niewywiązujący się z obowiązków określonych w §§ 25-27statutu.

§ 61

1. Wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym.
2. Kandydować do Rady Nadzorczej mogą członkowie spółdzielni. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie spółdzielni w formie pisemnej. Zgłoszenie winno zawierać winno zawierać:
 - a) imię i nazwisko kandydata,
 - b) adres zamieszkania
 - c) oświadczenie zgody kandydata na kandydowanie na członka Rady Nadzorczej potwierdzone własnoręcznym podpisem,
 - d) listę co najmniej 15 innych członków spółdzielni popierających kandydata, zawierającą imię i nazwisko, adres zamieszkania i numer PESEL potwierdzoną własnoręcznymi podpisami.Zgłoszenia składa się w siedzibie spółdzielni w terminie najpóźniej 15 dni przed ogłoszonym terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zgłaszający winien otrzymać pisemne potwierdzenie złożonego zgłoszenia. Zgłoszony kandydat na członka Rady Nadzorczej winien być członkiem spółdzielni. Lista kandydatów na członka Rady Nadzorczej powinna być ogłoszona w sposób przyjęty w Spółdzielni do publicznej wiadomości jej członkom.
3. Ilość zgłoszonych kandydatów jest nieograniczona.
4. W przypadku, gdy ilość zgłoszonych kandydatów jest mniejsza od ilości członków Rady Nadzorczej określonej w Dziale X, Rozdz. 2, § 60, ust. 2, wtedy:
 - a) brakującą ilość członków zgłaszają członkowie spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu, gdy odbywa się ono bez podziału na części. Zgłoszenie winno zawierać



- imię i nazwisko kandydata. Kandydat winien wyrazić zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej. W przypadku jego nieobecności zgłaszający winien przedstawić pisemną zgodę kandydata,
- b) gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, wtedy Rada Nadzorcza ustala ilości brakujących mandatów przypadających na poszczególne jego części.
5. W dniu obrad Walnego Zgromadzenia Komisja skrutacyjna - mandatowa przedstawia do głosowania przygotowaną przez spółdzielnię listę kandydatów sporządzoną według porządku alfabetycznego.

§ 62

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów, zgłoszonych w trakcie zebrania. Karta do głosowania musi posiadać pieczęć Spółdzielni. Niewykorzystane karty są niszczone.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji skrutacyjno - mandatowej.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Liczbę kandydatów do skreślenia, (aby głos był ważny) każdorazowo podaje Przewodniczący Zebrania.
4. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba pozostawionych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie mandatów w Radzie.
5. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja. Komisja skrutacyjno – mandatowa sporządza protokół ze swoich czynności, a jej przewodniczący ogłasza wyniki głosowania.
6. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, przy czym liczba wybranych osób nie może przekroczyć liczby mandatów ustalonych limitem.
7. Jeżeli w wyniku wyboru, dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby mandatów w Radzie Nadzorczej, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.

§ 63

1. W trybie przewidzianym do wyboru członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie może odwołać ze składu członków Rady Nadzorczej przed upływem kadencji w następujących przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów,
 - 2) śmierci,
 - 3) zrzeczenia się mandatu,
 - 4) ustania członkostwa w spółdzielni.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia walnego Zgromadzenia odbytego po 3 latach.
3. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności Komisji skrutacyjno – mandatowej.
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji Rady Nadzorczej osoba, która w czasie wyborów Rady Nadzorczej otrzymała kolejno największą ilość głosów.



5. Jeżeli nie jest możliwe objęcie mandatu członka Rady Nadzorczej w trybie wykonawczym ust. 4, wyboru uzupełniającego do Rady Nadzorczej do końca kadencji dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie, a w przypadku zawieszenia ustosunkowuje się do powyższego. Do czasu przeprowadzenia tych wyborów Rada Nadzorcza działa w mniejszym składzie, zaś postanowienia § 60 ust. 2 dotyczące liczby członków Rady Nadzorczej nie znajdują zastosowania.

§ 64

1. Rada Nadzorcza powołuje Prezydium ze swego grona w składzie:
- 1) Przewodniczący,
 - 2) Zastępca przewodniczącego,
 - 3) Sekretarz,
 - 4) Przewodniczący komisji rewizyjnej.
- Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

§ 65

1. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni przez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.
 - 3) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części walnego Zgromadzenia i podejmowanie w tym zakresie uchwały. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości uwzględniających interes prawny członków zamieszkujących nieruchomość oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych lub występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych w tym także w zakresie ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach;



- do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach o umorzenie odsetek za zwłokę członkom spółdzielni,
 - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości, nieruchomości wspólnych, nieruchomości spółdzielni,
 - 12) zatwierdzanie regulaminów: Zarządu, i innych wynikających z zapisów statutu w zakresie działania Rady Nadzorczej,
 - 13) rozpatrywanie odwołań od uchwał zarządu spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
3. Rada Nadzorcza wybiera biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego, jeśli taki obowiązek wynika z ustawy o rachunkowości.

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD.

§ 66

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym: Prezesa, jego Zastępcy i Członka Zarządu.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Członków Zarządu. Rada Nadzorcza wybiera członków zarządu w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów. Do odwołania członków zarządu wymagane jest 2/3 głosów w głosowaniu tajnym. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Odwołanemu członkowi zarządu, Rada Nadzorcza zobowiązana jest dostarczyć na piśmie uzasadnienie odwołania w ciągu 7 dni od daty podjęcia takiej uchwały.

§ 67

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów.
3. Szczegółowy zakres kompetencji określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust 3 ustawy; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
5. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
6. Zarząd spółdzielni w zależności od potrzeb zwołuje zebranie osób mających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości. Przedmiotem zebrania są istotne i ważne z punktu widzenia



zarządzania przedmiotową nieruchomością problemy dotyczące działalności bieżącej i długofalowej (strategicznej).

7. Tryb zwoływania, obradowania, sposób i warunki podejmowania uchwał oraz szczegółowy zakres kompetencji i obowiązków określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.

§ 68

1. Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Kto będąc członkiem Zarządu spółdzielni lub Rady Nadzorczej nie zgłasza wniosku o upadłość spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności.
3. Kto będąc członkiem organu spółdzielni mieszkaniowej wbrew przepisom ustawy.
 - 1) nie poddaje spółdzielni lustracji,
 - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
 - 3) nie udostępnia członkom spółdzielni protokołu lustracji
 - 4) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia,
 - 5) nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących dokonania podziału w spółdzielni, o którym mowa w art. 108 b ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
4. Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że spółdzielnia:
 - 1) nie udostępnia członkowi spółdzielni mieszkaniowej odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w art. 8¹,
 - 2) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w art. 10 ust. 3 albo art. 18 ust. 4 - podlega karze grzywny.
5. Gdy członek organu spółdzielni ogłasza dane nieprawidłowe albo przedstawia je organom spółdzielni, władzom państwowym, członkom spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności.

§ 69

1. Członkowie Rady 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 bez względu na to, czy i ewentualnie w jakim zakresie działalność konkurencyjna naraża spółdzielnię na szkodę.
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 pkt. 1 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołanie zawieszonego członka Rady nastąpi na najbliższym zwołanym posiedzeniu tej części walnego zgromadzenia, który dokonał wyboru zawieszonego członka Rady.
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.

III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 70

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli Członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

§ 71

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz innych ustaw.

*Niniejszy Statut uchwaliło Walne Zgromadzenie
Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „KARLIK”
- Uchwała nr 9 / 2023 z dnia 17 czerwca 2023 r.*

Niniejszy statut zarejestrowano w Sądzie Rejestrowym w Gliwicach, postanowieniem z dnia 26.07.2023 roku, sygnatura akt GL.X NS-REJ.KRS/009956/23/570