

Statut
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Barycz” w Miliczu

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni
w dniu 05 czerwca 2018r.
ze zmianami podjętymi uchwałą nr 7
z dnia 20-21-22.06.2022r.

SPIS TREŚCI

I. Postanowienia ogólne	3
II. Członkowie	4
A. Nabycie członkostwa	4
B. Prawa i obowiązki członków	8
C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	9
III. Wpisowe i udziały	10
IV. Tytuły prawne do lokali	11
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	11
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	16
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i garażu.. ..	18
D. Odrębna własność	18
E. Najem lokalu	21
V. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	21
VI. Zamiana mieszkań	22
VII. Używanie lokali i opłaty	23
VIII. Ustanie członkostwa	25
IX. Rozliczenie w razie wygaśnięcia praw do lokalu	27
X. Organy Spółdzielni	27
A. Walne Zgromadzenie	28
B. Rada Nadzorcza	36
C. Zarząd	39
XI. Gospodarka Spółdzielni	39
XII. Przepisy końcowe	43

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Barycz” zwana dalej „Spółdzielnią”. Działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity z 2017r. poz. 1560 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2013r. poz. 1222 z późn. zm.) oraz niniejszego statutu zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Milicz.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia może używać nazwy skróconej SM „Barycz” w Miliczu

§ 3.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§4.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w Spółdzielni.

2. Przedmiotem działalności przeważającej Spółdzielni jest gospodarowanie nieruchomościami i lokalami stanowiącymi jej mienie oraz mienie członków i osób nie będących członkami, a będących właścicielami nieruchomości lokalowych i innych.

3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1/ Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 2/ Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 3/ Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4/ Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 5/ Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

4. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych

budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
5/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
6/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
7/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tych nieruchomości,
8/ prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

5. Dla realizacji zadań określonych w ust. 1 i 2 Spółdzielnia :

1/ prowadzi działalność inwestycyjną,
2/ zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni lub stanowiących własność innych osób prawnych lub fizycznych.

6. Spółdzielnia współdziała na podstawie zawartych umów z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, w szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego i cywilnego, a także wchodzić w związki gospodarcze oraz zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi i garażami.

7. Spółdzielnia zrzeszona jest w Krajowej Radzie Spółdzielczej i może być członkiem związków rewizyjnych.

II. CZŁONKOWIE

A. Nabycie członkostwa

§ 5.

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa 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, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, 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. 11 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.

6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed 9.09.2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 9.09.2017r.

7. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat (w wysokości wnoszonej przez członków) od następnego miesiąca, po uzyskaniu przez Spółdzielnię informacji o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach.

8. Osoba o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana z chwilą nabycia lokalu w terminie 7 dni od zaistnienia wskazanych okoliczności do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
- 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

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. Postanowienia określone w powyższych ustępach stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy.

11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

12. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 11. i pozostają członkami spółdzielni.

§ 6.

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.

5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.

6. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje prawo;

- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
- 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.

§ 7.

1. Przyjęcie w poczet członków właściciela powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
3. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
4. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 7 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 8.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
2. Jeżeli prawo określone w ust. 1 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 1. i pozostają członkami spółdzielni.

B Prawa i obowiązki członków.

§ 9.

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

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i do zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4/ prawo do otrzymania, w sposób wskazany w statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5/ prawo do przeglądania protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6/ prawo otrzymania odpisu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Prawo to nie może naruszać przepisów o ochronie danych osobowych, ustawy o ochronie konkurencji i innych ustaw. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 7/ prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 8/ prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa,
- 9/ prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
- 10/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z ogólnodostępnych pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni,

§ 10.

Członek obowiązany jest :

- 1/ przestrzegać postanowień przepisów odpowiednich ustaw i postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni i w kwestionariuszu osobowym,
- 3/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany ,w przypadkach wymaganych prawem
- 4/ uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, utrzymaniem części wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- 5/ utrzymać swój lokal w należyтым stanie,
- 6/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu,
- 7/ zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 8/ przestrzegać regulaminu porządku domowego,

- 9/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i jej zabezpieczenie,
- 10/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 11/ zaakceptować, że jeżeli osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale,
- 12/ zaakceptować, że jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół,
- 13/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 14/ udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 15/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 16/ do opróżnienia lokalu wraz z osobami zamieszkującymi w tym lokalu w terminie 3 m-cy po wygaśnięciu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu – na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu,

C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 11.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 m-ca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 m-cy od dnia jego złożenia, o ile postanowienia statutu i regulaminów nie stanowią inaczej. O sposobie załatwienia sprawy – wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekroczyło 6 m-cy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

7. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze postępowania sądowego. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

III WPISOWE I UDZIAŁY

§ 12.

1. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

2. Osoby, które uzyskały członkostwo od 9 września 2017r. nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa Spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.

4. Zwrot o którym mowa w ust. 1 i 2 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.

5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 3 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.

6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 13.

1. Członkowi może przysługiwać:

- 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu,
- 3/ prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu,
- 4/ najem lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,

2. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może ustanawiać na ich rzecz w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni :

- 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2/ prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, garażu lub lokalu o innym przeznaczeniu,

3. Do istniejących spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego, garażu, lokalu o innym przeznaczeniu stosuje się przepisy ustawy z dnia 15.XII.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych z uwzględnieniem zmian wynikających z ustawy z dnia 14.VI.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.

4. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

5. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, lokale mieszkalne mogą być oddane w najem po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§14.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego praw a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu do Spółdzielni.

7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.

10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§15.

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 16.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy określonych w paragrafie powyższym Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 17.

1. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę lokalu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 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.
3. Osoba w wypadku, o którym mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o zawarcie umowy.

§ 18.

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) rozwiązania umowy za porozumieniem stron;
- 4) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.

§19.

1. 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 z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali do Spółdzielni, za okres co najmniej 6 miesięcy,
- 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
- 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali do Spółdzielni, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga.

§ 20.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. 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 wnoszone do Spółdzielni z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali.

§ 21.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 22.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.

4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.

5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali do Spółdzielni.

§ 23.

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

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 24.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni chyba, że prawo przysługuje kilku osobom.

§ 25.

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

§ 26.

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

§ 27.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali do Spółdzielni, 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 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 28.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 29.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób to w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 30.

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 31.

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

§ 32.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 33.

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.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego

§ 34.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w

postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni zastrzeżeniem ust. 1.

D. Odrębna własność lokalu

§ 35.

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego, określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
- 6) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust. 1 i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 36.

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. „Ekspektatywa odrębnej własności lokalu” jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 37.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę będącą jej stroną.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba będąca jej stroną, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

§ 38.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą a Spółdzielnią najpóźniej w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę Spółdzielni, które wspólnie z ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali do Spółdzielni.

§ 39.

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 40.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 41.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.

3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§42.

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

§ 43.

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

E. Najem lokalu.

§ 44.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, dla których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na cechy techniczno użytkowe tych lokali lub brak na nie popytu.

2. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 45.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże i inne nieruchomości.

2. Wybór najemców lokali użytkowych garaży i innych nieruchomości następuje na drodze przetargu lub decyzji Zarządu w drodze negocjacji.

V. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

§ 46.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego odrębną własność lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego podlega przeniesieniu na własność zgodnie z ustawą dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 201. Poz. 1180), która weszła w życie w dniu 11 października 2011 r.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego odrębną własność lokalu.
4. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub lokalu użytkowego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego odrębną własność garażu lub lokalu.

§ 47.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 48.

Wnioski członków i najemców o których mowa w § 46 i § 47, powinny być rozpatrzone w terminie 3 m-cy od daty ich wpływu do Spółdzielni.

§ 49.

1. Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie własności lokalu w terminie 3 m-cy od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Jeżeli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę majątkowego, rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi osoba

wnioskująca o zmianę tytułu prawnego, nawet gdyby nie przystąpiła do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

3. Członek lub najemca, na którego rzecz przenoszona jest własność lokalu ponosi koszty zawarcia umowy notarialnej i koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej.

VI. ZAMIANA MIESZKAŃ.

§ 50.

1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mogą za zgodą Zarządu Spółdzielni dokonać zamiany zajmowanego lokalu między sobą, jak również z innymi osobami fizycznymi spoza spółdzielni spełniającymi wymogi statutu.

2. Zamiany mieszkań między członkami posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu różnych Spółdzielni można dokonywać za zgodą zarządów spółdzielni zamieniających się członków.

3. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może nastąpić w formie:

- 1) zamiany spółdzielczej,
- 2) zamiany cywilnej.

4. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 51.

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosować należy postanowienia regulaminów Spółdzielni.

§ 52.

Spółdzielnia może odmówić wyrażenia zgody na zamianę mieszkania z osobą zamieszkałą poza spółdzielnią, która nie gwarantuje przestrzegania postanowień statutu i regulaminów Spółdzielni.

VII. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 53.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, utrzymaniem części wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, dostawy mediów w tym: dostawy wody i

odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, dostawy mediów w tym: dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków z działalności Spółdzielni. Osoby te nabywają prawo do korzystania z pożytków z działalności Spółdzielni od 1 następnego miesiąca po zawiadomieniu, o którym mowa w art. 17¹ ust.6 zdanie 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, dostawy mediów w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, dostawy mediów w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą również w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

6. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności o której mowa w pkt.5 na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 54.

1. Za opłaty, o których mowa w § 53 ust. 1- 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem

pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 55.

1. Opłaty, o których mowa w § 53, wnosi się, co miesiąc z góry do 15-go każdego miesiąca.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji przez Spółdzielnię, a ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

3. Od niewypłaconych w terminie opłat Spółdzielnia będzie naliczać odsetki w wysokości odsetek ustawowych.

§ 56.

1. 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.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

5. Stawki opłat za użytkowanie lokali oraz zasady rozliczania kosztów ustalane są na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów GZM.

§ 57.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat powyżej 6 miesięcy, o których mowa w § 53 statutu oraz 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, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o

wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat eksploatacyjnych, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 58.

1. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Obowiązki członków i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VIII. USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 59.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w skutek:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub działu w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązanie umowy o budowę lokalu,
- 7) śmierci członka spółdzielni,
- 8) ustania osoby prawnej,
- 9) likwidacji spółdzielni.
- 10) wystąpienia ze Spółdzielni członka będącego właścicielem,
- 11) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą

miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

12) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

1. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

3. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§ 60.

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po okresie wypowiedzenia.

§ 61.

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

IX. ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAW DO LOKALU

§ 62.

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 postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu.

4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

X. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 63.

1. Organami Spółdzielni są :

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,

2. Wybory do organów Spółdzielni, odbywają się w głosowaniu tajnym.

3. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów,

4. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za” i „przeciw” uchwale.

6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz wstrzymujące się z wyłączeniem ust. 3 i 4 . Przez wstrzymujących od głosu rozumie się osoby biorące udział w głosowaniu, które podniosły mandat w chwili wezwania Przewodniczącego – kto się wstrzymał.

7. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w organie spółdzielni, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według zasady j.w.

A. Walne Zgromadzenie.

§ 64.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku do 30 czerwca każdego roku. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części ponieważ liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia.

3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

4. Rady Nadzorczej,

5. przynajmniej 1/10, nie mniej jednak niż 100 członków spółdzielni,
6. Jeżeli żądający zwołania Walnego Zgromadzenia, żądają umieszczenia w porządku obrad konkretnej sprawy winni z tym żądaniem wystąpić do Zarządu Spółdzielni w terminie co najmniej 30 dni przed terminem odbycia zebrania.
7. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia Związek Rewizyjny oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 14 dni przed terminem zebrania.
8. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie poprzez wywieszenie kopii na tablicach ogłoszeń budynków Spółdzielni oraz stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań, projektów uchwał i informacją o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
9. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony powyżej.

§ 65.

1. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział wszyscy członkowie spółdzielni.
1. Członek spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika ustanowionego do udziału w określonym Walnym Zgromadzeniu.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Pełnomocnictwo powinno określać:
 - 1) wskazanie danych mocodawcy i adresu jego lokalu w zasobach i numer telefonu;
 - 2) imię i nazwisko pełnomocnika, jego numeru dokumentu tożsamości;
 - 3) wskazanie daty Walnego Zgromadzenia;
 - 4) zakres pełnomocnictwa;
 - 5) czytelny podpis mocodawcy
5. W przypadku osobistego udziału członka jego pełnomocnik nie może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
6. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
7. Pełnomocnictwo powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
8. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
9. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez Zarząd Spółdzielni, który decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
10. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
11. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
12. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
13. Pełnomocnik nie może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu jako członek Prezydium, lub Komisji.
14. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta.

Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu podczas Walnego Zgromadzenia.

15. Ekspertem członka może być osoba mająca stopień naukowy doktora. Pomoc prawną członka może sprawować adwokat lub radca prawny.

16. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

17. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.

18. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu swoich pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

19. Każdy członek ma jeden głos.

20. Członkowie Zarządu uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu.

21. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni przez Zarząd goście.

22. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

23. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest punktualne przybycie i okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości.

24. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna.

§ 66.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
2. Rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przepisu tego nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
6. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich, w tym także nabycia, zbycia udziałów (akcji)

tych organizacji,

7. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,

9. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,

10. Uchwalanie zmian statutu,

11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

12. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

13. Wybór i odwoływanie członków rady nadzorczej,

14. Uchwalanie regulaminów: oraz innych regulaminów, których uchwalanie jest zastrzeżone w niniejszym statucie do właściwości Walnego Zgromadzenia.

§ 67.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 64 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 wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Uchwała jest poddana pod głosowanie w przypadku jej umieszczenia w porządku obrad wszystkich części.

Uchwała o zbyciu nieruchomości, zbyciu zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziało się 2/3 ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

Do podjęcia uchwały w sprawach likwidacji Spółdzielni przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

Uchwałę w sprawie zmian statutu uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziało się 2/3 ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu

4. 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 uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 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.

6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały, Zarząd nie umieszcza jej projektu w porządku obrad.

8. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany przez otwierającego obrady po otwarciu obrad.

§ 68.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków.

2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.

3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków organów. Jednakże na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.

§ 69.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. 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.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

5. Jeżeli Członek Zarządu wytacza powództwo przeciwko Spółdzielni, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały bądź uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 70.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie albo jego części wybierają prezydium w składzie co najmniej 3 osobowym: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium zebrania.

3. Osoba otwierająca obrady Walnego Zgromadzenia zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza.

4. Wybór Prezydium odbywa się w głosowaniu jawnym, osobno na poszczególnych kandydatów, zachowując zasadę zwykłej większości głosów.

5. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

6. Do czasu wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.

7. Obrady Walnego Zgromadzenia mogą być nagrywane celem sporządzenia protokołu.

8. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia:

1) prowadzi obrady

2) udziela i odbiera głos

3) ogranicza czas wypowiedzi do 5 minut w jednej sprawie

4) nie udziela głosu jeżeli członek wypowiedział się w określonej sprawie

5) pilnuje realizacji porządku obrad

6) ogłasza przerwę

7) zamyka obrady.

9. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu według następujących zasad:

1) członek Spółdzielni zgłasza się do Przewodniczącego

2) Przewodniczący podejmuje decyzję o udzieleniu głosu według kolejności zgłoszeń z pierwszeństwem członków Rady Nadzorczej i Zarządu

3) Członek podchodzi do mównicy, przedstawia się poprzez wskazanie imienia i nazwiska oraz numeru mandatu

4) Członek rozpoczyna wypowiedź

5) Członek zobowiązany jest przerwać wypowiedź w przypadku decyzji Przewodniczącego.

§71.

Członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:

1. Komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie 3 osób, której zadaniem jest:

1). Ustalenie na podstawie listy obecności stanu obecności członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu oraz sprawdzenie, czy przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych legitymują się odpowiednimi pełnomocnictwami lub upoważnieniami.

2). Obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,

3). Przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych w nich głosów oraz ustalanie wyników wyborów,

5). Przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w punkcie 4 oraz obliczanie głosów i ustalanie wyników tego głosowania.

2. Komisję wyborczą w składzie 3 osób, której zadaniem jest sporządzenia listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów Spółdzielni.

3. Inne komisje w miarę potrzeb.

W przypadku braku możliwości wyboru komisji jej funkcje przejmuje Prezydium.

Wybór członków komisji odbywa się w głosowaniu jawnym, osobno na poszczególnych członków komisji, stosując zasadę zwykłej większości głosów.

Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego, sekretarza i członka. Decyzje komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie, z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.

Z czynności komisji sporządza się protokoły. Protokoły – podpisane przez Przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący komisji i ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności komisji i przedstawiają wnioski.

§72.

1. Po zreferowaniu sprawy stanowiącej punkt porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu członkom Spółdzielni w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie Przewodniczącego zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.

2. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

3. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

4. Wystąpienie członka Spółdzielni nie może przekraczać 3 minut.

5. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, przewodniczący może odebrać głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

7. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wniosku w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:

a. Głosowania bez uprzedniego przeprowadzenia dyskusji,

- b. Przerwania dyskusji,
- c. Zamknięcia listy mówców,
- d. Ograniczenia czasu przemówień,
- e. Zarządzenia przerwy w obradach,
- f. Kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
- g. Uchylenia zarządzenia przewodniczącego.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać jedynie głos dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

1) Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu mogą być składane na piśmie na ręce sekretarza Walnego Zgromadzenia z podaniem imienia i nazwiska.

2) Zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia może być uchylone przez członków Spółdzielni w drodze głosowania.

§73.

1. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta, przewodniczący poddaje wniosek pod głosowanie. Wnioski najdalej idące są głosowane w pierwszej kolejności.

3. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania.

4. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przed wnioskiem.

§ 74.

Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 75.

1. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na 7 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia oraz z wymogiem podpisania zgłoszenia kandydata przez co najmniej 10 członków. Po zgłoszeniu kandydata należy doręczyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

2. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących: zatrudnienia w Spółdzielni, pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią, zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych i liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.

3. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.
4. Uprawnieni do głosowania wykreślają na karcie nazwisko kandydata na którego nie głosują. Jeżeli na karcie do głosowania jest pozostała niewykreślona większa liczba kandydatów niż ma być wybrana, karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić, na kogo głosujący oddał głos. Jeżeli na karcie oznaczona jest równa lub mniejsza liczba kandydatów niż ma być wybrana, karta jest ważna a głosy zalicza się tym kandydatom, których nazwiska nie zostały wykreślone.
5. Karty do głosowania uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo – skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo – skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc do urny wrzucają do niej swoje karty do głosowania.
6. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo – skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. W przypadku uzyskania przez kandydata lub kandydatów takiej samej liczby głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się wybory uzupełniające na najbliższym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu.

§ 76.

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym regulaminem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania oraz postanowienia nimi statutu Spółdzielni.

§ 77.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane go zebrania.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie określonym w § 64.

§ 78.

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§79.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół w terminie 7 dni od dnia zakończenia obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, który podpisują: przewodniczący i sekretarz poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
3. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół obrad Kolegium.
4. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Kolegium sumuje wyniki głosowania w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia i następnie ustala, które uchwały zostały przyjęte, a które uchwały nie zostały przyjęte.
5. Protokół z obrad Kolegium, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
6. Protokół, o którym mowa w ust.5 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

B. Rada Nadzorcza

§ 80.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 81.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni wymogiem podpisania zgłoszenia kandydata przez co najmniej 10 członków:
 - 1) na cząstkowym Walnym Zgromadzeniu na 7 dni przed pierwszą częścią do Zarządu Spółdzielni, który sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej
1. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
2. Rada Nadzorcza liczy od 7-9 członków.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez 1 kolejną kadencję.

6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązanie stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają oświadczenie, że nie byli prawomocnie skazani za przestępstwa umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwa karno – skarbowe oraz nie są zadłużeni wobec Spółdzielni.

8. Wynagradzanie członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i wynosi:

– dla przewodniczącego Rady 40%

– dla członków Prezydium Rady 30 %

– dla pozostałych członków Rady 20%

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 82.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1) Odwołania większością 2/3 głosów na Walnym Zgromadzeniu,

2) Zrzeczenia się mandatu,

3) Ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 83

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planów gospodarczych, remontowych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,

2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

– badanie okresowych sprawozdań i analiz finansowych Spółdzielni,

– nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,

– przeprowadzanie kontroli realizacji przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

3) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych,

4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocen sprawozdań finansowych,

5) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,

6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznych

- oraz występowania z nich, zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
- 8) rozpatrywania skarg na działalność Zarządu,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 10) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi oraz uchwalanie wysokości opłat za lokale,
 - 11) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 12) uchwalanie regulaminu Rady i Zarządu oraz uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji pozostałych organów Spółdzielni,
 - 13) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 84.

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania, kompetencji i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Radę .

C. Zarząd

§ 85.

1. Zarząd składa się z 1 do 3 członków:
 - 1) jednoosobowy – Prezes
 - 2) 2 osobowy – Prezes i Zastępca
 - 3) 3 osobowy - Prezes, Zastępca i członek Zarządu
2. Członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępcę wybiera się na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę , stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Kandydat na Prezesa Zarządu lub Zastępcę zobowiązany jest posiadać wyższe wykształcenie oraz licencję zarządcy nieruchomości i umiejętności zarządzania, kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych oraz 3 letni staż pracy w spółdzielczości mieszkaniowej lub staż działalności w organach samorządowych

Spółdzielni Mieszkaniowej. Pozostałe wymagania kwalifikacyjno – zawodowe określa każdorazowo przy wyborze członka Zarządu Rada Nadzorcza Spółdzielni.

6. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Uchwała może być podjęta większością 2/3 głosów statutowego składu organu odwołującego (Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza).

§ 86.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni. Szczegółowy zakres kompetencji określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i do Walnego Zgromadzenia.

XI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 87.

1. Spółdzielnia prowadzi bez wynikową działalność gospodarczą w zakresie gospodarki lokalowej na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków z podziałem na nieruchomości. Prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalona w podziale na nieruchomości, zwiększa odpowiednio koszty i przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. O przeznaczeniu wyniku finansowego na działalności pozostałej i finansowej Spółdzielni decydować będzie Walne Zgromadzenie.
4. 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.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni.

§ 88.

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) Fundusz udziałowy.
- 2) Fundusz zasobowy.
- 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
- 4) Fundusz remontowy.
- 5) Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 89.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w Regulaminie szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni.

3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z wyłączeniem rozliczania mediów.

4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu wykląda się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1/ ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w § 87 statutu,
- 2/ ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

6. Środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym, niezależnie od przypisania do danej nieruchomości, mogą być angażowane w remonty innych nieruchomości.

§ 90.

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego a w części przekraczającej ten fundusz z funduszu udziałowego, w następnej kolejności z pozostałych funduszy.

§91.

Nadwyżkę bilansową Spółdzielni można przeznaczyć na:

- 1/ zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych
- 2/ pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych
- 3/ zwiększenie funduszu zasobowego

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 92.

Kwoty roszczeń przedawnionych zwiększają lub zmniejszają fundusz zasobowy Spółdzielni.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:

1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także

2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,
rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości
zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14. dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.

5. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.

6. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 93.

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.

3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

4. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

§ 94.

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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.

2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu dokonuje Spółdzielnia w imieniu członków Spółdzielni.

3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

5. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

§ 95.

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników lub osoby upoważnione na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Jeżeli jest to niemożliwe, pisma doręcza przez operatora pocztowego lub firmę kurierską na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swym podpisem ze wskazaniem daty doręczenia. W razie niemożności doręczenia przez operatora publicznego, przechowuje on pismo przez okres czternastu dni w swojej placówce pocztowej. Zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie czternastu dni licząc od dnia umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie siedmiu dni, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty pierwszego zawiadomienia. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.

2. Pisma nie wymagające dowodu doręczenia wrzuca się do skrzynek podawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.

3. Spółdzielnia zawiadamia członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu członków przez wyłożenie zmian w siedzibie Spółdzielni.

XII. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 96.

W sprawach nie unormowanych w niniejszym statucie mają zastosowanie przepisy ustawy, Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz inne ustawy.

.....
Zarząd Spółdzielni