

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "Śródmieście-Prasa" zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Wrocław.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia działa na terenie kraju.
4. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze - dalej ups, ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - dalej usm oraz innych ustaw i zarejestrowanego Statutu.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) Obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) Wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) Zarządzanie nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) (skreślono)
 - 7) Budowanie lokali mieszkalny na zasadach developerskich.
3. Powyższy przedmiot działalności spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie budynków i w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych, oraz budowanie i nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia członków własności tych domów;
 - 2) budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - 3) budowanie lokali mieszkalnych z udziałem kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na wynajem lub w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) budowanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 8) (skreślono)

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:
 - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”,
 - 5) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli 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.
4. Członkiem Spółdzielni może zostać osoba, której przysługiwało prawo do lokalu mieszkalnego a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest spłata całego zadłużenia wynikającego z nieuiszczenia opłat wraz z odsetkami oraz złożenie wniosku o ponowne ustanowienie wygasłego prawa do lokalu.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności, z zastrzeżeniem postanowień § 6,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z zastrzeżeniem postanowień § 6,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, w przypadkach przewidzianych w art. 15 **usm**, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 **usm**, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zgłosiła więcej niż jedna osoba.
6. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
7. Jeżeli okoliczności, o których mowa w ust. 5 zaistniały przed 9.09.2017 r., osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo z tą datą. Zarząd Spółdzielni na podstawie posiadanych

dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując stosownego wpisu w protokole.

8. Osoby, o których mowa w ust. 1, 2, 3, których prawa powstają po 9.09.2017 r. są zobowiązane w terminie 30 dni od zaistnienia okoliczności dla nabycia członkostwa, do złożenia w formie pisemnej lub przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego wg wzoru przygotowanego przez Zarząd zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania i adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt. 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej lub NIP osoby prawnej,
 - 5) telefon kontaktowy oraz adres email, jeżeli osoba posiada.
9. Zarząd zawiadamia osoby, o których mowa w ust. 8 o wpisaniu do rejestru członków Spółdzielni w formie pisemnej na adres wskazany w kwestionariuszu. Jeżeli dana osoba posiada i podała adres email, zawiadomienie to wysyłane jest wyłącznie pocztą elektroniczną.
10. Członek jest zobowiązany w formie pisemnej w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności zgłaszać wszelkie zmiany danych zawartych w kwestionariuszu. Niedopełnienie tego obowiązku spowoduje, że dotychczasowe dane będą uznawane jako aktualne.

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Członkostwo to ma charakter dobrowolny.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 6.
3. Osoba posiadająca prawo odrębnej własności lokalu, która przed 9.09.2017 r. nabyła członkostwo w Spółdzielni, zachowuje to członkostwo. Postanowienie § 4 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji. Deklaracja wymaga formy pisemnej, według wzoru przygotowanego przez Zarząd, pod rygorem nieważności.
5. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej – nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu, do którego przysługuje prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania i adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż zamieszkania),
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) numer telefonu oraz adres e-mail, jeżeli taki posiada.
6. Za osobę małoletnią lub ubezwłasnowolnioną deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy lub opiekun prawny.

7. W formie pisemnej zgłasza się również wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. Na dokonanie tej czynności obowiązuje 7-dniowy termin od zaistnienia określonych okoliczności. Niedopełnienie tego obowiązku spowoduje, że dotychczasowe dane będą uznawane jako aktualne.
8. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia musi być podjęta przez Zarząd nie później niż w ciągu 30 dni od daty złożenia deklaracji.
10. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie na wskazany adres email lub listem zwykłym (w przypadku braku adresu email), w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o środkach odwoławczych. W takich przypadkach zawiadomienie wysyłane jest listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.
11. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, służy odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin na jego wniesienie wynosi 30 dni i liczony jest od daty otrzymania zawiadomienia o treści podjętej przez Zarząd uchwały.
12. Rada Nadzorcza zobowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od daty jego wniesienia. O treści podjętej uchwały zawiadamia odwołującego się w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie wysyłane jest listem zwykłym lub pocztą elektroniczną. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 6

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Termin na wniesienie sprawy do sądu wyznacza Spółdzielnia. Nie może on być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. Niedotrzymanie wyznaczonego terminu spowoduje, że wyboru dokona Spółdzielnia. Osoba wybrana składa deklarację członkowską albo kwestionariusz, o którym mowa w § 4 ust. 8.
4. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 2 lub wyboru, o którym mowa w ust. 3, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Pełnomocnik ten jest uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu z prawem głosu.
5. Jeżeli prawo, o którym mowa w ust. 1, zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub niektóre są już członkami Spółdzielni z tytułu posiadania praw do innych lokali, to osoby te nie dokonują wyboru i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 7

Nabycie członkostwa przez osobę małoletnią lub ubezwłasnowolnioną wymaga zobowiązania rodziców, opiekunów lub innych upoważnionych osób do sprawowania opieki prawnej, do pokrywania opłat za użytkowanie lokalu i innych należności wynikających z członkostwa.

§ 8

1. Zarząd lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków Spółdzielni. Rejestr powinien zawierać 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) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 4) kwotę wniesionych udziałów – dla członków przyjętych do Spółdzielni przed 9.09.2017 r.,
 - 5) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 6) datę ustania członkostwa.
2. Do rejestru nie wpisuje się podanych w kwestionariuszu lub deklaracji numerów telefonów i adresu email oraz adresu do korespondencji, które umieszcza się w aktach członka oraz w systemie informatycznym Spółdzielni w celu usprawnienia bieżących kontaktów z członkiem we wszystkich sprawach dotyczących jego członkostwa i posiadanych praw do lokali.
3. Wpisy w rejestrze w zakresie przyjęcia i ustania członkostwa dokonywane są na podstawie zapisów w protokołach z posiedzeń Zarządu. Podstawą zmiany danych członka jest pisemne zawiadomienie Spółdzielni, o którym mowa w § 4 ust. 10 i § 5 ust. 7 Statutu.
4. Członek Spółdzielni i wierzyciel członka ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni, bez prawa do sporządzenia kopii wpisów.
5. Korespondencja z członkami z wykorzystaniem poczty elektronicznej może odbywać się wyłącznie za pośrednictwem adresów email zgłoszonych do Spółdzielni w trybie § 4 ust. 8 i 10 lub § 5 ust. 5 i 7. Korespondencję od członków przesłaną z niezgłoszonego adresu email pozostawia się bez rozpatrzenia. Do osób nie będących członkami Spółdzielni postanowienia te stosuje się odpowiednio.

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności 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) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w **usm**,
 - 7) śmierci członka.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach:
 - 1) kiedy większość właścicieli w danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
 - 2) kiedy w danej nieruchomości wyodrębnione zostaną wszystkie lokale.
3. Jeżeli w zasobach Spółdzielni członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty ostatniego z posiadanych tytułów prawnego do lokalu.
4. Członkostwo ustaje także na skutek wystąpienia ze Spółdzielni członka będącego właścicielem lokalu, o ile nie przysługuje mu jednocześnie spółdzielcze prawo do innego lokalu w Spółdzielni. Właściciel lokalu może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Zarząd może skrócić okres wypowiedzenia. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Utrata członkostwa powoduje skreślenie z rejestru członków. Czynności tej dokonuje Zarząd na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa odnotowując ten fakt w protokole z posiedzenia Zarządu.
6. Zarząd pocztą elektroniczną, na wskazany adres zawiadamia daną osobę o skreśleniu jej z rejestru członków, w terminie do 2 miesięcy od ustania członkostwa. W przypadku braku adresu email zawiadomienie wysyłane jest listem zwykłym na wskazany adres do korespondencji.

PRAWA CZŁONKÓW

§ 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługują następujące prawa:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do wszystkich organów Spółdzielni,
 - 2) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 3) udział z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 4) żądanie, w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad wnioskowanych spraw,
 - 5) korzystanie wraz z osobami bliskimi, razem zamieszkałymi, z pomieszczeń ogólnych, urządzeń, terenów i usług Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni ma prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
3. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd określa koszty sporządzenia wnioskowanych kopii oraz zawiadamia o terminie wydania dokumentów.

Szczegółowe zasady udostępniania kopii dokumentów określa regulamin zatwierdzony przez Zarząd.

4. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Kalkulację kosztów sporządzania kopii dokumentów, obejmujących wszystkie koszty przygotowania i powielania dokumentów oraz koszty materiałów i koszty pracy sprzętu, na wniosek Zarządu zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
5. Uprawnienia przewidziane w ust. 2 nie obejmują treści umów i protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu lub wydania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.
6. Na stronie internetowej Spółdzielni publikowane są: Statut, regulaminy, uchwały i protokoły z Walnych Zgromadzeń, protokoły z lustracji, roczne sprawozdania Zarządu, w tym sprawozdania finansowe oraz sprawozdania Rady Nadzorczej, przy czym dostęp do nich mogą posiadać wyłącznie członkowie Spółdzielni, poprzez zalogowanie się przy użyciu indywidualnych danych logowania. Statut oraz regulaminy: porządku domowego i rozliczeń ciepła publikowane są na stronie w części ogólnie dostępnej.
7. 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 jest obowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności z podaniem liczby osób zamieszkałych oraz danych osób pełnoletnich faktycznie korzystających z lokalu, które solidarnie z nim będą odpowiadać za opłaty. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

OBOWIĄZKI CZŁONKÓW, WŁAŚCICIELI ORAZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 11

1. Członek jest zobowiązany:
 - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w częściach przypadających na jego lokal. W przypadku zaciągnięcia przez Spółdzielnię kredytu na budowę danego budynku uczestniczyć w spłacie kredytu i odsetek przypadających na dany lokal,
 - 3) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów: utrzymania, eksploatacji i remontów nieruchomości, w tym terminowo regulować przypisane do lokalu opłaty,

- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych zawartych w aktach członkowskich, a także o zmianie liczby osób wspólnie zamieszkałych mających wpływ na ustalenie opłat,
 - 5) utrzymywać w należytym stanie technicznym i higienicznym swój lokal i inne pomieszczenia związane z lokalem oraz pomieszczenia ogólnego użytku,
 - 6) współdziałać w ochronie wspólnego majątku i dobra Spółdzielni,
 - 7) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody,
 - 8) udostępnić lokal w terminie ustalonym przez Spółdzielnię w celu dokonania okresowych przeglądów wymaganych przepisami prawa oraz w celu montażu urządzeń pomiarowych, ich odczytów oraz kontroli ich sprawności,
 - 9) udostępnić lokal po wcześniejszym uzgodnieniu terminu w celu wykonania prac remontowych obciążających Spółdzielnię a w szczególności wymiany pionów instalacyjnych.
2. Obowiązki wymienione w ust. 1 dotyczą odpowiednio właścicieli wyodrębnionych lokali oraz innych użytkowników lokali wchodzących w skład zasobów Spółdzielni.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 12

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw. Przy innych uchwałach niezbędne jest, aby za ich podjęciem głosowała większość członków obecnych na posiedzeniu organu podejmującego daną uchwałę.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą wykonywać działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni. Przez działalność konkurencyjną rozumie się w szczególności:
 - 1) prowadzenie działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami lub zatrudnienie w podmiocie zarządzającym nieruchomościami,
 - 2) prowadzenie działalności deweloperskiej albo zatrudnienie w takim podmiocie.
6. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz może powodować inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

7. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, nie dłużej niż na 3 miesiące. W takim przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
8. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
9. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 13

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub za pośrednictwem pełnomocnika. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i zawierać numer członkowski mocodawcy albo poświadczenie własnoręczności podpisu. Własnoręczność podpisu potwierdza notariusz lub uprawniony pracownik Spółdzielni. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwa wadliwe, a w szczególności nie zawierające terminu Walnego Zgromadzenia, numeru członkowskiego mocodawcy albo potwierdzenia podpisu lub udzielone przez członka kilku pełnomocnikom, nie upoważniają pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
3. Pełnomocnictwo upoważniające do udziału w danym dniu w Walnym Zgromadzeniu jest wpisywane na listę pełnomocnictw i uprawnia pełnomocnika do otrzymania mandatu. Lista pełnomocnictw jest odczytywana przez osobę otwierającą Walne Zgromadzenie. Osoby z pełnomocnictwem, które przybędą na Walne Zgromadzenie po odczytaniu listy, nie otrzymają mandatu i nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów prawnych lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne – przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
5. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Członek uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu może jednocześnie być pełnomocnikiem innego członka. Członkowie Zarządu nie mogą być pełnomocnikami żadnego członka.
6. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na wskazaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
7. W Walnym Zgromadzeniu są zobowiązani uczestniczyć członkowie Zarządu. Zarząd zapewnia także obsługę administracyjną, techniczną i prawną Walnego Zgromadzenia.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inni zaproszeni goście.

§ 14

1. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia w częściach, ponieważ liczba członków Spółdzielni jest wyższa niż 500 osób. Decyzję w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Członek może uczestniczyć wyłącznie w jednej części Walnego Zgromadzenia z zastrzeżeniem postanowień pkt 3 i 4. Zarząd umieszcza go na liście uprawnionych tej części do której przysługuje mu najstarszy tytuł prawny do lokalu. Postanowienia § 13 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy przed Walnym Zgromadzeniem poparli projekt uchwały, który znalazł się w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, mają prawo wskazać w projekcie uchwały członka, który będzie mógł być obecny na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, w celu zaprezentowania innym członkom projektu uchwały i udzielenia wyjaśnień na temat projektu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Członek Spółdzielni może brać udział w głosowaniach tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zasady prowadzenia Walnego Zgromadzenia w częściach są takie same jak określono w statucie dla Walnego Zgromadzenia odbywanego w całości.

§ 15

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium poszczególnym 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,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych i występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku 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 regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 16

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, z wnioskiem o jego zwołanie wnioskujący powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej. Koszty zwołania Walnego Zgromadzenia ponosi Spółdzielnia.

§ 17

1. O podziale na części, czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamiani są pisemnie, co najmniej 21 dni przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia:
 - wszyscy członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać także informację o miejscu i terminie wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, najpóźniej do 15 dnia przed planowanym Walnym Zgromadzeniem.
4. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 1, przekazuje się członkom poprzez komisyjne wrzucenie ich do skrzynek pocztowych lub pocztą elektroniczną na zgłoszony do akt adres email. Członków niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni informuje się wysyłając zawiadomienie pocztą elektroniczną a w przypadku jej braku listownie na wskazany przez nich adres korespondencyjny (przesyłka zwykła).

5. Dodatkowo informacje o Walnym Zgromadzeniu zamieszcza się na tablicach informacyjnych we wszystkich budynkach spółdzielczych i w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 18

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części. Prawo takie przysługuje również Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
2. Sprawozdania organów Spółdzielni oraz sprawozdanie finansowe a także projekty uchwał, w tym uchwały przygotowane w wyniku żądań Zarządu, Rady Nadzorczej lub członków Spółdzielni, są wykładane w siedzibie Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał są jednocześnie publikowane na stronie internetowej Spółdzielni w części dostępnej tylko członkom po zalogowaniu. Sprawozdania organów oraz sprawozdanie finansowe są zamieszczane na stronie internetowej co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Projekty uchwał oraz żądania, o których mowa w ust. 1, zgłaszane przez członków Spółdzielni muszą być poparte przez co najmniej 10 członków. Zarząd może odmówić wprowadzenia pod obrady wnioskowanego projektu lub oznaczonej sprawy, jeżeli jej rozpatrywanie należy do wyłącznej kompetencji innych organów. W takim przypadku Zarząd jest zobowiązany poinformować wnioskodawców i Walne Zgromadzenie o podjętej decyzji.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków Spółdzielni oraz zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni. Jeżeli porządek obrad nie uległ zmianie informację o tym zamieszcza się jedynie na stronie internetowej.

§ 19

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad. Każdy członek ma jeden głos.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o odwołaniu członka Zarządu, jeżeli nie udzielono mu absolutorium, nawet jeżeli podjęcie takiej uchwały nie było przewidziane porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

4. Jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części. Warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy w danej części Walnego Zgromadzenia nie uczestniczy żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie uczestniczący w danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

1. 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 2. 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 3. 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 4. 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni i przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała ma być poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 1/3 liczby uprawnionych do głosowania.
 7. W sprawach zbycia nieruchomości uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni.
 8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady lub Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
 9. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ważna, jeżeli za jej przyjęciem opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu w czasie jej podejmowania.

§ 20

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd.

§ 21

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę jej członek.
2. Otwierający obrady odczytuje listę pełnomocników uczestniczących w obradach, o której mowa w § 13 a następnie zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej Przewodniczący i Sekretarz. W skład Prezydium Walnego Zgromadzenia nie mogą wchodzić członkowie Zarządu.

3. Prezydium kieruje przebiegiem Walnego Zgromadzenia i rozstrzyga wszelkie kwestie powstałe w trakcie obrad, dotyczące sposobu i przebiegu obrad, które nie są uregulowane w Statucie.

§ 22

1. Dalsze obrady prowadzi wybrany Przewodniczący, który poddaje pod głosowanie przyjęcie porządku obrad oraz zarządza wybory komisji Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad niektóre sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, może także zmienić kolejność rozpatrzenia spraw objętych porządkiem obrad.

§ 23

1. Walne Zgromadzenie wybiera spośród obecnych na posiedzeniu członków:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, której zadaniem jest sprawdzenie listy obecności członków oraz ważności mandatów pełnomocników i przedstawicieli członków oraz wykonywanie czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowań, obliczanie wyników głosowań i ich ogłaszanie Walnemu Zgromadzeniu.
 - 2) Komisję Wnioskową, dla przyjęcia i opracowania treści zgłoszonych przez członków na Walnym Zgromadzeniu wniosków. Zadania Komisji Wnioskowej Walne Zgromadzenie może powierzyć Prezydium.
 - 3) inne komisje, o ile zajdzie taka potrzeba.
2. Do czasu wyboru Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, głosy liczy osoba wskazana przez otwierającego Walne Zgromadzenie.

§ 24

1. W skład komisji wchodzi co najmniej dwie osoby.
2. Osoby kandydujące do Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
3. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza oraz sporządza pisemny protokół ze swojej pracy, który przekazuje Przewodniczącemu Zgromadzenia.

§ 25

1. Sprawy zamieszczone w porządku obrad referuje wyznaczony członek Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Po omówieniu spraw objętych porządkiem obrad, Przewodniczący otwiera dyskusję, w której mają prawo zabrać głos członkowie w kolejności zgłaszania się. Porządek obrad może przewidywać dyskusję łącznie nad wszystkimi sprawami objętymi porządkiem obrad albo oddzielnie po omówieniu poszczególnego punktu porządku obrad.
3. Przewodniczący może także zarządzić pisemne zgłoszenia do dyskusji z podaniem imienia i nazwiska zgłaszającego się oraz określić czas przeznaczony na wypowiedź.

4. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo do zabierania głosu i składania wyjaśnień poza kolejnością.
5. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, Przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. Poza kolejnością rozpatrywane są wnioski dotyczące spraw formalnych. Przewodniczący poddaje je pod głosowanie przed innymi wnioskami.
8. Za sprawy formalne uważa się sprawy dotyczące sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
 - 1) sposobu głosowania,
 - 2) głosowania bez dyskusji,
 - 3) przerywania dyskusji,
 - 4) zamknięcia listy mówców,
 - 5) ograniczenia czasu przemówień,
 - 6) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 7) kolejności i sposobu uchwalania wniosków itp.
9. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
10. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 3 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

Wybory do Rady Nadzorczej

§ 26

1. Uprawnieni do zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej są wszyscy członkowie Spółdzielni. Zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imion i nazwisk zgłaszających, imienia i nazwiska kandydata oraz jego zgody na kandydowanie - w terminie do 15 dni przed planowanym posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie musi być poparte przez co najmniej 10 członków. Liczba kandydatów nie jest ograniczona.
2. Zarząd jest zobowiązany w zawiadomieniu o porządku obrad Walnego Zgromadzenia, na którym przewidziany jest wybór członków Rady Nadzorczej (bądź uzupełnienie składu Rady), zawrzeć odpowiednie pouczenie. Do Rady nie mogą kandydować osoby, które są dłużnikiem Spółdzielni lub są w sporze sądowym ze Spółdzielnią.
3. Przygotowana przez Zarząd w porządku alfabetycznym lista kandydatów, zamieszczana jest na kartach do głosowania opatrzonych pieczęcią Spółdzielni.

4. Przed głosowaniem kandydaci do Rady Nadzorczej dokonują krótkiej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:

- 1) zatrudnienia w Spółdzielni,
- 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- 3) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
- 4) zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
- 5) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

i odpowiadają na zadawane im pytania.

5. Po wysłuchaniu wszystkich zgłoszonych kandydatów, Komisja Mandatowo–Skrutacyjna przystępuje do rozdania kart do głosowania.

6. W Radzie Nadzorczej nie mogą zasiadać osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby, które zasiadały w Radzie Nadzorczej przez dwie kolejno po sobie następujące kadencje.

7. Ustępujący członkowie Rady, którzy zasiadali w dwóch kolejnych kadencjach Rady, mogą ponownie kandydować do Rady po 3-letniej przerwie (1 kadencja).

8. Z chwilą nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy ze Spółdzielnią, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§ 27

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym za pomocą kart wyborczych.

2. Głosujący skreśla nazwiska osób, na które nie głosuje.

3. Głos jest ważny, jeżeli na karcie do głosowania pozostały nie skreślone nazwiska kandydatów w ilości odpowiadającej ilości miejsc w Radzie lub mniejszej.

4. Głos jest nieważny, jeżeli na karcie do głosowania pozostało więcej nie skreślonych nazwisk niż miejsc w Radzie. Nieważna jest również karta wyborcza przekreślona.

5. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się te, które uzyskały kolejno największą liczbę głosów.

6. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

7. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów:

- 1) mandat zostaje nie obsadzony, jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach. Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;
- 2) przeprowadza się drugie głosowanie, jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w jednej części. Na kartach umieszcza się tylko nazwiska tych kandydatów, którzy uzyskali równą liczbę głosów i ubiegają się o nieobsadzony mandat.

§ 28

1. Po wyczerpaniu porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad.
2. Sprawy zgłoszone w ramach wolnych wniosków, odnotowuje się w protokole Komisji Wnioskowej i kieruje do organów Spółdzielni, zgodnie z ich kompetencjami. Sprawy będące w kompetencji Walnego Zgromadzenia zamieszcza się w porządku obrad następnego Walnego Zgromadzenia.

§ 29

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokół Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od odbycia Zgromadzenia, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3-5.
3. W przypadku odbycia Walnego Zgromadzenia w częściach, na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
4. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte.
5. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
6. Protokół Walnego Zgromadzenia zawiera w szczególności:
 - 1) datę i miejsce obrad,
 - 2) listę pełnomocników członków,
 - 3) przyjęty porządek obrad,
 - 4) streszczenie przebiegu dyskusji z podaniem nr mandatów jej uczestników,
 - 5) treść podjętych uchwał,
 - 6) zgłoszone poprawki do uchwał,
 - 7) przebieg i wyniki głosowania,
7. Integralnymi częściami protokołu Walnego Zgromadzenia są:
 - 1) lista obecności,
 - 2) pełnomocnictwa udzielone przez członków,
 - 3) protokoły komisji,
 - 4) podjęte uchwały,
 - 5) lista wybranych członków Rady Nadzorczej.

8. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz wyłącznie za zgodą większości członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, wyrażoną w głosowaniu jawnym.

§ 30

1. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat.

RADA NADZORCZA

§ 31

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 32

1. Rada Nadzorcza składa się z 5-7 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 33

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 34

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 Walnego Zgromadzenia,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w § 12 ust. 5, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W terminie 3 miesięcy należy zwołać Walne Zgromadzenie, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

§ 35

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uchwałą najbliższego Walnego Zgromadzenia, do końca trwającej kadencji tej Rady Nadzorczej, w wyborach uzupełniających

powoływana jest kolejna osoba. Zasady przy wyborze uzupełniającym są takie same jak dla wyboru całego składu Rady.

§ 36

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalanie regulaminu porządku domowego i innych regulaminów wskazanych w ustawach lub w Statucie,
 - 11) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni i ustalanie im wynagrodzeń,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie,
 - 13) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek i nadzór nad wykonaniem zadań polustracyjnych,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 37

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz w kwartale.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

4. Za udział w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Wynagrodzenie wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłaty jest udział członka w każdym posiedzeniu.
6. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie nie odbędzie się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4 nie przysługuje.

§ 38

W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczą członkowie Zarządu, którzy składają wyjaśnienia dotyczące omawianych spraw oraz inni zaproszeni goście.

§ 39

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, jego Zastępcę oraz Sekretarza. Stanowią oni Prezydium Rady.

§ 40

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
2. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ZARZĄD

§ 41

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd składa się z trzech osób, w tym prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Osoba wchodząca w skład Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni.
4. Kandydat na członka Zarządu powinien wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej oraz posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy.
5. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Rada może odwołać tych członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, ale nie podjęło uchwały o ich odwołaniu ze składu Zarządu.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, stosownie do wymogów Kodeksu pracy.

7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 42

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, umów o przekształcenie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali w prawo odrębnej własności oraz umów najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) sporządzanie projektów planów Spółdzielni oraz projektu jej struktury organizacyjnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
 - 7) zaciąganie zobowiązań w imieniu Spółdzielni,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami władzy publicznej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 10) przyjmowanie w poczet członków właścicieli lokali.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 43

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a podczas jego nieobecności – przez Zastępcę Prezesa, co najmniej 1 raz w miesiącu.
3. Podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 44

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania, zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

4. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni wymaga zgody Rady Nadzorczej.

PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI

§ 45

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w nowo realizowanej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę pisemną o budowę lokalu. Umowa powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu a ponadto musi zawierać określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, zakresu rzeczowego realizowanych robót objętych umową, zasad ustalania kosztów budowy oraz zobowiązanie do pokrycia kosztów zadania przypadających na ten lokal.
2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 powstaje ekspektatywa własności.
3. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym, albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Umowa zbycia ekspektatywy powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.
5. Wniesienie wymaganego wkładu budowlanego musi nastąpić w całości przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest osoba, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa własności lokalu lub odrębna własność.

§ 46

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 45 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,

- 2) ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
 3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, jest dołączany do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 47

Wartość nakładów poniesionych na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana na wkład.

§ 48

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie tego prawa lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłyby poważnie utrudnione lub niemożliwe.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca –kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowiły inaczej.

§ 49

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności do zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 50

- 1.** Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Koszty związane z zawarciem aktu oraz koszty urządzenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej, pokrywa osoba, na rzecz której prawo to jest ustanawiane.
- 2.** Na żądanie osoby zainteresowanej Spółdzielnia ustanawia odrębną własność w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu, pod warunkiem zawarcia w akcie notarialnym zobowiązania do pokrycia kosztów budowy wynikających z ostatecznego rozliczenia inwestycji, w terminie określonym przez Zarząd.

§ 51

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat, 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, może 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.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 52

- 1.** Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu 31.07.2007 r. byli posiadaczami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zachowali to prawo.
- 2.** Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
- 3.** Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
- 4.** Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
- 5.** Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo, albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością, jest nieważna.
- 6.** Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 53

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

§ 54

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, który pozwala w postępowaniu sądowym żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, stosuje się odpowiednio. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 55

1. W razie śmierci członka uprawnieni spadkobiercy powinni przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania sądowego o to stwierdzenie.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 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 tego lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 56

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość tego prawa, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego ten lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu, potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie

został sponaony kredyt zaciagnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potraça się kwotę niesponaconego kredytu wraz z odsetkami. Ponadto z wartości rynkowej potraça się koszty wyceny lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, zaległe opłaty wraz z odsetkami oraz poniesione koszty windykacji tych opłat.

3. Warunkiem wypłaty należności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest opróżnienie lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 57

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której prawo to ma być ustanowione, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie, w statucie Spółdzielni oraz w regulaminach wydanych na jego podstawie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa, pod rygorem nieważności, musi być zawarta w formie pisemnej.

§ 58

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego - realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego - może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w tej ustawie. Nie dotyczy to lokali wybudowanych przed 2009 r. z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 59

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z nowych inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu a ponadto musi zawierać określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, zakresu rzeczowego realizowanych robót objętych umową, zasad

ustalania kosztów budowy oraz zobowiązanie do pokrycia kosztów zadania przypadających na ten lokal. Postanowienia § 46 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w zawartej z nią umowie, 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 ta jest zobowiązana do spłaty 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. Postanowienia § 45 ust. 6 stosuje się odpowiednio.

§ 60

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu wyłącznie w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania byłaby niemożliwa lub poważnie utrudniona.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 61

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:

- 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba, że prawo to przysługuje małżonkom,
- 2) orzeczenia przez sąd,
- 3) złożenia przez członka pisemnego oświadczenia o rezygnacji z przysługującego mu prawa do lokalu i przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni. W tym przypadku prawo wygasa po upływie 3 miesięcy, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 62

1. Z żądaniem orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez sąd może wystąpić Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. **usm** za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
 - 3) niewłaściwego zachowania osób zamieszkałych w lokalu, czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej.

2. Jeżeli podstawą żądania jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy członek uiszczy wszystkie zaległe opłaty, w tym odsetki oraz – zasądzone na rzecz Spółdzielni koszty procesowe.
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 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 63

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa.
2. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 64

Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane. Nie dotyczy to lokali wybudowanych przed 2009 r. z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 65

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za wszystkie opłaty związane z przedmiotowym lokalem.

§ 66

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

§ 67

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, 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. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawierana jest na dotychczasowych warunkach jakie przysługiwały byłemu członkowi.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie z nią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z nią zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają Spółdzielnię o tym, której z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do czasu zawiadomienia Spółdzielni, za wszystkie opłaty przypadające na ten lokal, osoby te odpowiadają solidarnie.

§ 68

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu i zawiadamia o tym fakcie poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni oraz publikację w lokalnej prasie.

3. Szczegółowe zasady i sposób przeprowadzenia przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 69

1. Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
2. Spółdzielnia na wniosek członków umożliwia wzajemną zamianę mieszkań z osobami mającymi tytuły prawne do lokali, w tym także z osobami mającymi prawa do lokalu w budynkach nie należących do zasobów Spółdzielni.

§ 70

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 67 Statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 75 oraz zobowiązuje się do spłaty zadłużenia obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 71

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 76 oraz zobowiązuje się do spłaty zadłużenia obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 72

Członkowi uzyskującemu ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które wygasło mu z powodu nieuiszczenia opłat, nie ustala się rynkowej wartości lokalu i zalicza się dotychczas posiadany wkład mieszkaniowy. Członek ten zobowiązany jest do spłaty zadłużenia obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 73

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 74

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, o których mowa § 59 ust. 2 Statutu, 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, o których mowa w § 86 Statutu wraz z odsetkami i poniesionymi kosztami windykacji, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 75

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy z roszczeniem w trybie § 67 Statutu występują osoby bliskie, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się zadłużenia obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części, zawarcie umowy przez osobę uzyskującą to prawo oraz opróżnienie lokalu. Zarząd może dokonać wypłaty przed opróżnieniem lokalu, jeżeli nabywca wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności, o których mowa w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu. Z należności potrąca się kwoty zaległych opłat oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 76

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
2. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty należności, o której mowa w ust. 1, jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
4. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany. Z należności potrąca się kwoty zaległych opłat oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

NAJEM LOKALI

§ 77

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokali zarówno mieszkalnych jak i o innym przeznaczeniu. Wysokość czynszu najmu oraz szczegółowe zasady najmu precyzuje umowa zawierana z najemcą lokalu. Warunki umowy najmu określa Zarząd.
2. Zasady doboru najemców lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI I ZARZĄDZANIE

§ 78

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

§ 79

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni wykonywany jest przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.
2. Zmiana reżimu prawnego dotycząca zarządzania nieruchomością wspólną może nastąpić z chwilą podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w danej nieruchomości oraz w przypadku kiedy wszystkie lokale w danej nieruchomości zostaną wyodrębnione.
3. Jeżeli w określonej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu ostatniego z nich zastosowanie znajdują przepisy ustawy o własności lokali.
4. W terminie 14 dni od wyodrębnienia ostatniego lokalu w danej nieruchomości, Spółdzielnia pisemnie zawiadamia o tym wszystkich właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie pism do skrzynek pocztowych właścicieli lokali albo wysłanie listem zwykłym bądź pocztą elektroniczną na adres wskazany przez właściciela.
5. Większość właścicieli tych lokali, liczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, może – podjąć uchwałę, że zarząd nieruchomością nadal będzie sprawować Spółdzielnia na zasadach określonych w usm.
6. W celu podjęcia decyzji, o których mowa w ust. 5, Zarząd zwołuje zebranie właścicieli w terminie 30 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu.
7. Do czasu podjęcia uchwały przez właścicieli, jednakże nie dłużej niż przez 3 miesiące od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu, zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie Spółdzielnia na zasadach, o których mowa w ust. 1. Po upływie tego okresu, do czasu podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały w sprawie wyboru zarządu lub powierzenia zarządu Spółdzielni, Spółdzielnia jako dotychczasowy zarządca sprawować będzie zarząd nieruchomością według zasad określonych w ustawie o własności lokali.

§ 80

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek, do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. Zaciągnięcie kredytu, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest współwłaścicielem, wymaga dodatkowo pisemnej zgody większości właścicieli lokali w tej nieruchomości.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont, zatwierdzony przez Zarząd.
4. O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej Spółdzielni decyduje Walne Zgromadzenie.
5. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego a w ostatniej kolejności z funduszu remontowego.

§ 81

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) Fundusz zasobowy,
 - 2) Fundusz udziałowy,
 - 3) Fundusz remontowy,
 - 4) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć również inne fundusze celowe przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 82

Fundusz zasobowy gromadzi środki na wypadek powstania strat Spółdzielni. Fundusz ten jest niepodzielny, nie podlega wypłatom na rzecz członków.

§ 83

1. Fundusz udziałowy tworzą udziały wpłacone przez członków Spółdzielni do 8.09.2017 r. Osoby, które nabyły członkostwo w Spółdzielni od 9.09.2017 r. nie są zobowiązane do wnoszenia udziałów.
2. Udziały wniesione do 8.09.2017 r. podlegają zwrotowi na rzecz osób, które je wniosły w przypadku utraty członkostwa. Zwrot następuje w terminie do 3 miesięcy po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo ustało.
3. Zwrot udziałów dokonuje się w wartościach nominalnych. Udziały nie podlegają waloryzacji.

§ 84

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.
2. Fundusz remontowy tworzy się w celu wykonania prac remontowych i modernizacyjnych w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, z wyjątkiem napraw obciążających użytkowników lokali. Zakres napraw obciążających użytkowników lokali określa regulamin tego funduszu.
3. Środki pieniężne zgromadzone na funduszu są wydatkowane przez Zarząd na podstawie rocznego planu gospodarczego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
4. Wysokość odpisu na fundusz remontowy jest zatwierdzana przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu uwzględniający plan potrzeb remontowych poszczególnych budynków i infrastruktury towarzyszącej, wyniki przeglądów budowlanych, decyzje państwowych organów zewnętrznych oraz wnioski członków.
5. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe powinny zapewnić każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w okresie 3 lat.
6. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane, nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali z zastrzeżeniem ust. 7 i mogą być wydatkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.
7. W przypadkach, gdy na podstawie **usm** właściciele lokali podejmą uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną zastosowanie będą miały przepisy ustawy o własności lokali, a także w sytuacji gdy wszystkie lokale w danej nieruchomości zostaną wyodrębnione, Spółdzielnia zobowiązana będzie do niezwłocznego rozliczenia z właścicielami lokali tej nieruchomości, zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz pozostałych nakładów na remonty tej nieruchomości.
8. Niezwłoczne rozliczenie to rozliczenie dokonane w ciągu 6 miesięcy od zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 7.
9. Rozliczenie funduszu remontowego, o którym mowa w ust. 7, polega na zwrocie właścicielom nieruchomości przechodzącym na reżim ustawy o własności lokali, nadwyżki funduszu remontowego lub żądaniu przez Spółdzielnię od właścicieli tych lokali zwrotu niedoboru funduszu remontowego w tej nieruchomości. Rozliczenie obejmuje także zaciągnięte przez Spółdzielnię pożyczki i kredyty na wykonanie prac remontowo-modernizacyjnych tej nieruchomości.
10. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
11. Z wypłacanej nadwyżki, o której mowa w ust. 9, Spółdzielnia potrąca zadłużenie z tytułu opłat za lokal wraz z należnymi odsetkami.

§ 85

Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych odzwierciedla wartość poszczególnych lokali, która wynika z rzeczywistych kosztów poniesionych na ich budowę.

OPŁATY

§ 86

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez wnoszenie comiesięcznych opłat.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni także 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 comiesięcznych opłat.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, są pomniejszane o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu i inne opłaty ustalone według zasad określonych w umowach najmu.
6. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego obowiązane są do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie, o którym mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 do 3 oraz 6, solidarnie z członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 87

1. Wysokość opłat wynikających z zapisów § 86 ustalana jest odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami na dany rok. Kalkulacja powinna uwzględniać planowane w danym roku dochody i wydatki.
2. Wysokość opłat przypadających na dany lokal uwzględnia udział tego lokalu w nieruchomości wspólnej, powierzchnię lokalu oraz liczbę osób zamieszkałych w lokalu.

3. W lokalach, w których za zgodą Spółdzielni zamontowano urządzenia pomiarowe, wysokość opłat ustalana jest na podstawie odczytów tych urządzeń.

§ 88

1. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji, a ustaje z chwilą przekazania lokalu Spółdzielni protokołem zdawczo–odbiorczym.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
4. Bez zgody Spółdzielni nie można potrącać swoich należności z opłat za używanie lokali.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadamiać:
 - 1) na co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli dotyczy to opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiany w tym przypadku nie mogą następować częściej niż co 6 miesięcy.
 - 2) na co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, jeżeli dotyczy opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni. Przez opłaty niezależne od Spółdzielni rozumie się opłaty za energię elektryczną, ciepłą, gaz, wodę i kanalizację, wywóz nieczystości stałych, oprocentowanie kredytów (Krajowy Fundusz Mieszkaniowy), podatki.
6. Zmiana wysokości opłat wymaga pisemnego uzasadnienia.
7. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 89

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy mediów do lokali (woda, ciepło, gaz) a przychodami z tytułu opłat za nie (nadpłata bądź niedopłata) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Rozliczenie kosztów, o którym mowa w ust. 1 i 2 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Jednostki rozliczeniowe i szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat oraz kosztów rozliczania mediów uchwała Rada Nadzorcza w formie regulaminów.

§ 90

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mediów (woda, gaz) powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczenia poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów a w szczególności udział w nieruchomości, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych,
- 3) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokalu w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 91

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej,
- 4) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 92

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu, z wyłączeniem elementów stanowiących część nieruchomości wspólnej np. instalacja c.o., piony wodne. Szczegółowy podział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem określa regulamin funduszu remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.

§ 93

Naprawy i wymiany w lokalach, niewymienione w § 92, oraz częściach wspólnych nieruchomości są finansowane ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości.

§ 94

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem a w części przekraczającej te wydatki, przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 95

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Dodatkowe wyposażenie lokalu, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 96

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 15 dni od ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 60 dni od dnia ich złożenia.
2. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka Spółdzielni na piśmie, doręczając mu stosowną uchwałę, o ile taką podjęto.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa w Spółdzielni, Zarząd jest obowiązany podać w uchwale uzasadnienie i pouczyć członka Spółdzielni o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia doręczenia uchwały i o skutkach niezachowania tego terminu.
4. Jeżeli we wskazanym terminie członek Spółdzielni nie złożył odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna, chyba że członek Spółdzielni złożył wniosek do Rady Nadzorczej o przywrócenie terminu na wniesienie odwołania zawierający uzasadnienie niedotrzymania terminu.
5. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Zarządu.

§ 97

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia jego wniesienia albo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza rozstrzyga odwołanie w formie uchwały z uzasadnieniem.
3. Uchwałę, o której mowa w ust. 2, doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia doręczenia tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem jego odbycia.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
8. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 98

1. Zarząd zobowiązany jest dokonać zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego zmian Statutu w terminie 30 dni od dnia podjęcia uchwały.
2. Zmiana Statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem w Krajowym Rejestrze Sądowym.

***Zmiany w statucie uchwalone
przez Walne Zgromadzenie w dn. 04.09.2018 r.
Tekst jednolity obowiązujący od dn. 20.09.2018 r.***