

Volffe
4/11
M. 02. 016

STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowej im. B. Prusa
we Wrocławiu

tekst jednolity na dzień 09.06.2018 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. B. Prusa

Dział I. Postanowienia ogólne

Wpł. 08.11.2018

§ 1

L. cz. 4408
m. 20

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa im. B. Prusa we Wrocławiu, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia może używać skróconej nazwy: SM im. B. Prusa we Wrocławiu.

§ 2

1. Spółdzielnia działa na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. 2018, poz. 845),
 - 3) niniejszego statutu.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Wrocław.
3. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez 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) wynajem nieruchomości na własny rachunek, w tym lokali mieszkalnych,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 5) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) budowa domów i lokali mieszkalnych.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:
 - 1) nabywanie nieruchomości gruntowych na własność i w wieczyste użytkowanie,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w tych budynkach,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami własnymi, wspólnymi i przekazanymi w drodze umownej w administrację Spółdzielni,
 - 5) prowadzenie działalności remontowo-budowlanej oraz konserwacyjnej dla mieszkańców nieruchomości, którymi zarządza.





w art. 17¹⁹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ww Ustawy.

7. 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. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 6

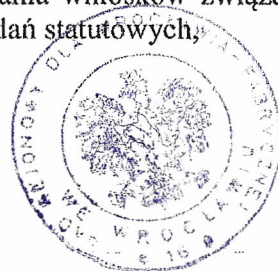
Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ww Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ww Ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków

§ 7

1. W zakresie ustalonym ustawami i postanowieniami Statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:
- 1) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania – w trybie przewidzianym w Statucie – zwołania tego organu,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 3) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych,



- 4) prawo do nadwyżki bilansowej,
 - 5) prawo wglądu do jego akt członkowskich prowadzonych przez Spółdzielnię,
 - 6) prawo do uzyskiwania zaświadczeń dotyczących posiadanych przez niego praw, w tym prawo do uzyskiwania zaświadczeń o stanie i wielkości lokalu zajmowanego przez członka, przy czym zasady wydawania zaświadczeń, w tym zasady dotyczące odpłatności, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
 - 7) z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odpowiedniego prawa do lokalu,
 - 8) prawo używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią,
 - 9) żądania przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu,
 - 10) prawo zaskarżenia do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 11) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, przy czym zasady wydawania tych dokumentów, w tym zasady dotyczące odpłatności, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
 - 12) w uzasadnionych przypadkach członek Spółdzielni ma prawo otrzymać odpłatnie kopię dokumentacji technicznej dotyczącej posiadanej nieruchomości.
2. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępniane dla członków Spółdzielni na stronie internetowej Spółdzielni.

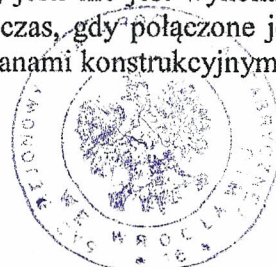
§ 8

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

- 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie,
- 2) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 4) uiszczać co miesiąc z góry do 20. dnia każdego miesiąca opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a to z tytułu poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalenia i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
- 5) płacić odsetki od opłat niezapłaconych w terminie w ustawowej wysokości,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków, w szczególności o zmianie adresu zamieszkania, oraz mających wpływ na treść stosunku prawnego łączącego go ze Spółdzielnią; w przypadku zmiany adresu zamieszkania i niezawiadomienia o tym Spółdzielni korespondencja wysłana na ostatni adres wskazany przez członka jako jego adres zamieszkania uznawana jest za skutecznie doręczoną,



- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu zajmowanym przez członka,
 - 8) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu zajmowanego przez członka na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 9) utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należyтым stanie,
 - 10) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom i Spółdzielni.
2. Osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest:
- 1) w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody niezwłocznie udostępnić Spółdzielni lokal w celu jej usunięcia. W przypadku nieobecności osób korzystających z lokalu lub odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. W przypadku, kiedy otwarcie lokalu nastąpi pod nieobecność osoby pełnoletniej, Spółdzielnia zabezpiecza lokal i znajdujące się w nim przedmioty do czasu jej przybycia. Z podjętych czynności sporządzany jest protokół,
 - 2) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu ze Spółdzielnią udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, a także udostępnić lokal w celu zainstalowania w nim dodatkowych instalacji i urządzeń kontrolno-pomiarowych oraz w celu dokonania odczytu lub wykonania innych czynności związanych z tymi instalacjami i urządzeniami,
 - 3) jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
 - 4) jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy,
 - 5) w okresie używania lokalu zamiennego wносить opłaty za używanie tego lokalu, przy czym opłaty te, bez względu na wyposażenie techniczne lokalu zamiennego, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
3. Przez dodatkowe wyposażenie lokali mieszkalnych rozumie się – nie zaliczane do kosztów inwestycji – nakłady poczynione ze środków członków, osób niebędących członkami posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub innych osób, korzystających z lokalu, na wyposażenie i wykończenie lokali mieszkalnych, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
4. Nakłady, o których mowa w ust. 3, nie są zapisywane na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych i podlegają wyodrębnieniu w rozliczaniu w razie zwrotu lokalu Spółdzielni. W rozliczeniu tym w szczególności odlicza się zużycie urządzeń stanowiących dodatkowe wyposażenie.
5. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali mieszkalnych, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.



6. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali mieszkalnych dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między osobami zwalnającymi i otrzymującymi lokal.
7. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
8. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali mieszkalnych w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków lub osoby niebędące członkami dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

Rozdział 2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 9

1. Wnioski członków Spółdzielni w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni. W przypadku skomplikowanego charakteru sprawy termin ten może zostać przedłużony do 2 miesięcy, przy czym w takim przypadku należy poinformować zainteresowanego o przedłużeniu terminu nie później niż przed upływem 30 dni od dnia otrzymania wniosku.
2. O uchwale Zarządu członek Spółdzielni, którego uchwała bezpośrednio dotyczy, powinien być zawiadomiony w terminie 7 dni od dnia jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie i terminie odwołania się, a także o skutkach niezachowania tego terminu. Niezłożenie odwołania we wskazanym terminie powoduje, że uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Od uchwały Zarządu członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga formy pisemnej. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od dnia otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w drugiej instancji jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem, Statutem, dobrymi obyczajami lub z tego powodu, że godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie członka, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwości jego zwołania – w terminie 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. O wynikach rozpatrzenia wniosku dotyczącego zmiany projektu uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach,



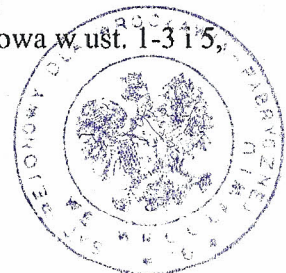
jak również o treści zmian projektu uchwały, do którego wniosek złożono, Zarząd w terminie 14 dni od dnia podjęcia skorygowanej uchwały powiadamia na piśmie osoby, które zgłaszały wnioski, podając jednocześnie uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub części wniosków zgłoszonych przez te osoby.

7. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.
8. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzpółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzpółdzielcze ulega umorzeniu.

Rozdział 3. Pokrywanie kosztów i inne opłaty

§ 10

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
2. Osoby którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowienia ust. 14.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 3. W przypadku wypowiedzenia umowy w przedmiocie budowy lokalu Spółdzielnia zwraca członkowi wpłacony przez niego wkład mieszkaniowy lub budowlany, którego wartość waloryzuje się, na dzień rozliczenia, wg wartości rynkowej lokalu.
5. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłaty na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowienia ust. 14.
6. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w powyższych ustępach, powinny być uiszczane co miesiąc z góry, do 20. dnia każdego miesiąca.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5,

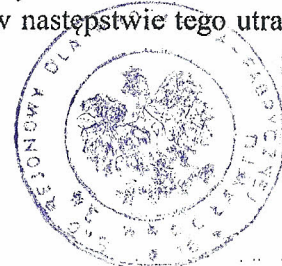


- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
8. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i ust. 5, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.
10. W przypadku niezapłacenia opłat w terminie Spółdzielnia nalicza odsetki w ustawowej wysokości.
11. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
12. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 11, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
13. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawiać kalkulację wysokości opłat.
14. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają członkom spółdzielni-właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
15. Rozliczenie roczne pożytków i innych przychodów oraz ich przeznaczenie powinno być przedstawione w sprawozdaniu Zarządu na Walnym Zgromadzeniu.

Rozdział 4. Ustanie członkostwa

§ 11

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje 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 lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły



członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. Członek spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 12

Członek założyciel może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.

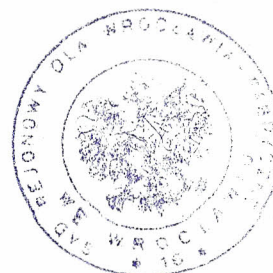
1. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
2. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

Dział III. Prawa do lokali

Rozdział 1. Prawo odrębnej własności

§ 13

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia określone w statucie



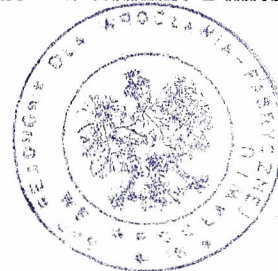
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
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 członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Rozliczany wkład podlega waloryzacji wg wartości rynkowej lokalu na dzień dokonania rozliczenia.

§ 14

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 15

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.



2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 16

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

§ 17

1. Jeśli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, zapisobiercy i licytanta.

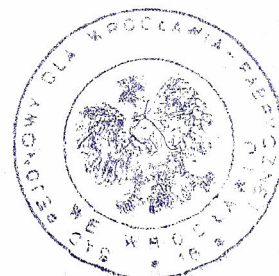
§ 18

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 19

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. uważa się za umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarte pomiędzy Spółdzielnią a członkiem.



§ 20

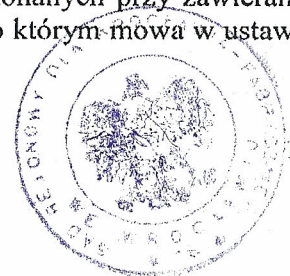
1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany, którego wartość waloryzuje się, na dzień jego określenia, wg wartości rynkowej. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 21

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony do otrzymania zwrotu nadwyżki albo zobowiązany do uzupełnienia wkładu budowlanego z tego tytułu jest członkiem, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Rozliczany wkład podlega waloryzacji wg wartości rynkowej lokalu na dzień dokonania rozliczenia.

§ 22

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 11 ust.1 i 2.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej i wpisu do niej obciążają członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, przy czym wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu tej umowy, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.



§ 23

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, w szczególności jeżeli skutkiem tego zmienia się ilość osób zamieszkających w lokalu, w stosunku do ilości pierwotnie zgłoszonej, to osoby wynajmujące lub oddające w bezpłatne użytkowanie zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej zmianie.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 24

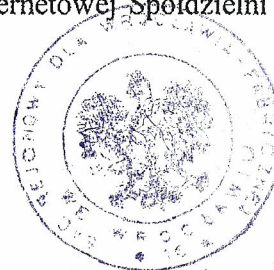
1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z tym prawem, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności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

§ 25

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 11 ust. 1, 2 i 8 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 26

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, ogłoszonego nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Decyzję o ogłoszeniu przetargu podejmuje Zarząd, zawiadamiając o przetargu przez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń w siedzibie Zarządu, w budynkach Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w lokalnej prasie.



2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu przez członka bądź osobę niebędącą członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które wywodzą od nich swoje prawa.
4. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
6. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Rozdział 3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 27

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednie przepisy o ochronie własności.
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. Jeśli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu uważa się za umowy



o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarte pomiędzy Spółdzielnią a członkiem.

9. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 28

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. W przypadku wypowiedzenia umowy w przedmiocie budowy Spółdzielnia zwraca członkowi wpłacony przez niego wkład mieszkaniowy, którego wartość waloryzuje się na dzień rozliczenia, według wartości rynkowej lokalu.

§ 29

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego



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

2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, gdy prawo przysługuje obojgu małżonkom, wówczas wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
7. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 2⁶ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
9. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
10. Osobie, która przed dniem 09.09.2017 r. utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła,



jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

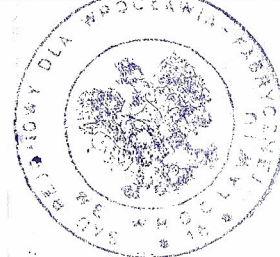
11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 9, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 30

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 34 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 11 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.

§ 31

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 32

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ww Ustawy, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa powyżej konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

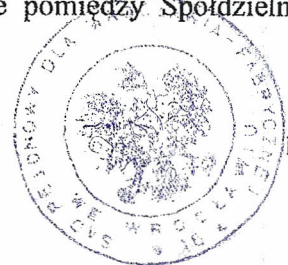
§ 33

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań złożone przez członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Dział IV. Najem lokali

§ 34

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi, jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej oraz z osobami prawnymi umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Zasady i warunki najmu określają stosowne umowy zawarte pomiędzy Spółdzielnią a najemcą.



3. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim się znajdujących, a także zabezpieczeniem zapłaty czynszu. Wysokość kaucji i zasady jej wpłaty i rozliczenia określone są w umowie, o której mowa w ust. 2.
4. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do umów dzierżawy.

Dział V. Organa Spółdzielni

§ 35

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołanie członka organu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1, 2 i 3, następuje także w głosowaniu tajnym przez organ, który dokonał wyboru.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

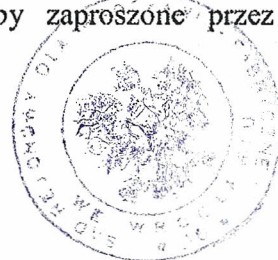
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

§ 36

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 37

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy Prawo spółdzielcze nie stosuje się. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
2. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą lub Zarząd przy akceptacji Rady Nadzorczej.



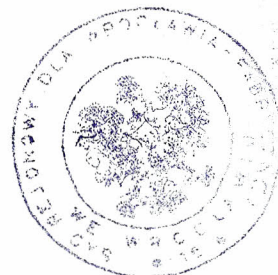
§ 38

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję o ewentualnym podziale Walnego Zgromadzenia na części oraz ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie, na którym ma być wybrana Rada Nadzorcza nie może być dzielone na części.

§ 39

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 5) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, jej podziału i likwidacji,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 10) uchwalanie Statutu, w tym jego zmian,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego; wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 14) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 15) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 16) zatwierdzenie planów finansowych i gospodarczych,
- 17) zatwierdzenie planów o których mowa w punkcie 16 nie obejmuje planu remontów.
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie rozpoczęcia i realizacji inwestycji budowlanych oraz zasad rozliczania ich kosztów i ustalania wysokości wkładów.



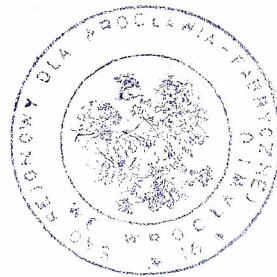
§ 40

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą przynajmniej raz w roku, przy czym Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego, a jego przedmiotem obrad są m.in. kwestie określone w § 45 pkt 2 Statutu. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków, nie mniej jednak niż trzech członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 41

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie następuje przez ogłoszenie na stronie internetowej spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni, na tablicach ogłoszeń lub drzwiach wejściowych poszczególnych klatek oraz poprzez wrzucenie pisemnego powiadomienia do skrzynek pocztowych członków, a w przypadku gdy członek mieszka poza zasobami mieszkaniowymi spółdzielni w drodze listu poleconego.

Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
 - 1) Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
 - 2) Żądanie zamieszczenia oznaczonej sprawy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części musi być poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.



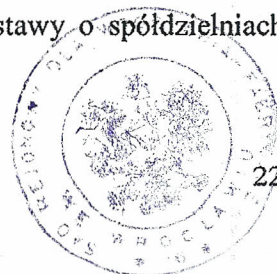
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Z materiałami będącymi przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia może zapoznać się każdy członek Spółdzielni osobiście w siedzibie Spółdzielni lub na stronie internetowej Spółdzielni w części dostępnej dla członków Spółdzielni.
8. Członek Spółdzielni może otrzymać, na własne żądanie, kopie materiałów, o których mowa w ust. 7 pokrywając koszty sporządzenia kopii tych materiałów. Zasady odpłatności określa regulamin udostępniania dokumentów uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 42

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów bez względu na liczbę obecnych i głosujących z zastrzeżeniem pkt 1), 2), 3).
 - 1) Większość kwalifikowana wymagana jest w następujących przypadkach:
 - a) 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni,
 - c) 2/3 głosów do zbycia nieruchomości,
 - d) 2/3 głosów do zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
 - e) 2/3 głosów do odwołania członków Rady Nadzorczej
 - 2) W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
 - 3) Jeżeli Walne Zgromadzenie przeprowadzone jest przy jego podziale na części, wówczas uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się łącznie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia większość kwalifikowana członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem udzielenia absolutorium i odwołania członków Zarządu oraz wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 43

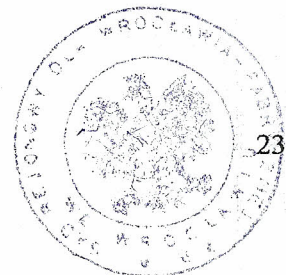
1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowieniami statutu jest nieważna.



3. Uchwała sprzeczna z dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu.
4. Członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały, jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.

§ 44

1. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Walne Zgromadzenie lub jego część otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek tej Rady.
3. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera w głosowaniu jawnym prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą pełnić tych funkcji.
4. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Porządek obrad poddany zostaje pod głosowanie.
5. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera w głosowaniu jawnym:
 - 1) trzyosobową komisję mandatowo-skrutacyjną, której zadaniem jest sprawdzenie listy obecności, zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków, obliczanie wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu komisji oraz wykonywanie innych czynności administracyjno-technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - 2) trzyosobową komisję wniosków, której zadaniem jest rozpatrywanie pod względem formalnym zgłoszonych wniosków i przedłożenie ich, po uprzednim opracowaniu i redakcji, Walnemu Zgromadzeniu,
 - 3) inne komisje – w razie potrzeby.
6. Walne Zgromadzenie lub jego część ma prawo zwiększyć skład osobowy komisji lub połączyć komisję mandatowo-skrutacyjną z komisją wniosków, jeśli uzna to za uzasadnione dla sprawnego przebiegu obrad.
7. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Uchwały poszczególnych komisji zapadają zwykłą większością głosów, w przypadku równości głosów rozstrzyga głos przewodniczącego. Każdy członek komisji ma jeden głos. Każdy członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu swój sprzeciw wraz z uzasadnieniem, które powinno być niezwłocznie zakomunikowane Walnemu Zgromadzeniu.
8. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują opracowane przez komisję wnioski bezpośrednio Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.
9. Każda komisja sporządza protokół ze swoich czynności, który – podpisany przez przewodniczącego i sekretarza – przewodniczący przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub jego części.
10. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
11. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.



12. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega od zagadnienia będącego przedmiotem dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Osobom niestosującym się do uwag Przewodniczący może odebrać głos.
13. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności wnioski dotyczące głosowania bez dyskusji, przerywania dyskusji, zamknięcia listy mówców, ograniczenia lub wydłużenia czasu przemówień, zarządzenie przerwy, kolejności uchwalania wniosków. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw.
14. Wszystkie wnioski i oświadczenia do protokołów należy składać na piśmie.
15. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad Przewodniczący udziela głosu przewodniczącemu komisji wniosków, który referuje i uzasadnia projekty wniosków. Przedstawione projekty Przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne.

§ 45

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części.
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 15 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
3. Protokół każdej części Walnego Zgromadzenia zawiera wyniki głosowań przeprowadzonych przez daną część, a Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia dokonuje zsumowania wyników głosowania nad poszczególnymi uchwałami swojej części Walnego Zgromadzenia i wszystkich wcześniej odbytych części Walnego Zgromadzenia. Prezydium ostatniej części Walnego Zgromadzenia dokonuje zsumowania wyników głosowania wszystkich części Walnego Zgromadzenia i ogłasza ostateczne wyniki głosowań całego Walnego Zgromadzenia.
4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

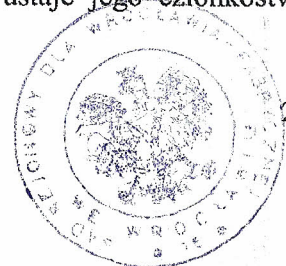
Rozdział 2. Rada Nadzorcza

§ 46

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 47

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej kadencji trwającej 3 lata z zastrzeżeniem § 49 ust. 5 - 7.
2. Członkiem Rady Nadzorczej może być wyłącznie członek Spółdzielni. Jeśli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba fizyczna niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba posiadająca zadłużenie wobec Spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez Członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.



5. Po upływie kadencji Rady Nadzorczej ustępujący jej członkowie mogą być do niej wybrani ponownie, przy czym nie można być Członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 48

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby zgłoszonych kandydatów. Zgłoszeni kandydaci do Rady Nadzorczej muszą wyrazić zgodę na kandydowanie osobiście lub na piśmie.
2. W wypadku podziału Walnego zgromadzenia na części członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród kandydatów zgłoszonych Zarządowi nie później niż na 15 dni przed odbyciem pierwszej jego części, którego porządek obrad obejmuje podjęcie uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej. Zgłoszenie kandydata wymaga formy pisemnej. W przypadku dokonywania zgłoszenia przez osobę inną niż kandydat zgłoszenie jest ważne wyłącznie w przypadku, gdy załączona jest do niego pisemna zgoda kandydata na zgłoszenie jego kandydatury i kandydowanie do Rady Nadzorczej.
3. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona zgłoszonych kandydatów.
4. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej.
5. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
6. Głos jest ważny, jeśli został oddany za pomocą karty wyborczej.
7. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, jednak nie mniej niż 20 głosów.
8. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się tych kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia jednak nie mniej niż 20 głosów. Jeżeli w wyniku wyboru dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów, co spowoduje przekroczenie statutowej liczby członków Rady Nadzorczej, członkiem Rady Nadzorczej zostaje kandydat (kandydaci) wyłoniony (wyłonieni) w wyniku losowania przeprowadzonego pomiędzy tymi osobami przez komisję mandatowo-skrutacyjną pod nadzorem Prezydium ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
9. W przypadku Walnego Zgromadzenia niepodzielonego na części, jeżeli w wyniku głosowania nie zostanie wybrana statutowa liczba członków Rady Nadzorczej z powodu nieuzyskania przez kandydatów co najmniej 20 głosów, Walne Zgromadzenie przeprowadza kolejne uzupełniające głosowanie spośród zgłoszonych kandydatów, z możliwością zgłoszenia również nowych kandydatur.
10. W przypadku Walnego Zgromadzenia niepodzielonego na części, jeżeli w wyniku wyboru dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów, co spowoduje przekroczenie statutowej liczby członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie przeprowadza dodatkowe głosowanie nad tymi kandydatami, którzy uzyskali jednakową liczbę głosów.

§ 49

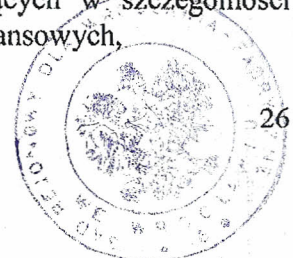
1. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części, na którym dokonano ogłoszenia jej składu.
2. Kadencja Rady Nadzorczej upływa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części w roku, który jest kalendarzowo trzecim rokiem trwania kadencji Rady Nadzorczej, z chwilą ogłoszenia nowego składu Rady Nadzorczej.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:



- 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów
4. Rada Nadzorcza może wystąpić do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o odwołanie członka Rady Nadzorczej, gdy udowodni, że działa on na szkodę Spółdzielni, dezorganizuje pracę Rady Nadzorczej lub, że opuścił bez usprawiedliwienia trzy kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej.
 5. W przypadku odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji lub wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej z innego powodu, skład Rady Nadzorczej uzupełniany jest o kandydata do Rady Nadzorczej, który uzyskał w kolejności największą liczbę głosów, jednak nie mniej niż 20 głosów podczas ostatniego Walnego Zgromadzenia, na którym wybierano Radę Nadzorczą bieżącej kadencji.
Do czasu uzupełnienia składu Rada Nadzorcza działa w niepełnym składzie.
 6. W przypadku braku możliwości uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w trybie określonym w ustępie 5, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające. Jeżeli skład Rady Nadzorczej zmniejszy się poniżej 7 osób, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie niezwłocznie, tak aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia powiadomienia Zarządu o tym fakcie. Do czasu uzupełnienia składu Rada Nadzorcza działa w niepełnym składzie.
 7. Jeżeli liczba członków Rady Nadzorczej spadnie poniżej 5 osób, do czasu uzupełnienia składu Rada Nadzorcza nie jest władna do podejmowania uchwał.

§ 50

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy:
 - 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 2) uchwalanie planu remontów, z uwzględnieniem opinii zebrania mieszkańców danej nieruchomości.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
 - 4) wybór i powoływanie członków Zarządu Spółdzielni w trybie procedury konkursowej określonej w Regulaminie,
 - 5) odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni. Przy odwołaniu wymagane jest pisemne uzasadnienie,
 - 6) uchwalanie sposobu i wysokości wynagradzania dla członków Zarządu,
 - 7) nawiązywanie z Prezesem Zarządu stosunku pracy na podstawie umowy o pracę,
 - 8) zatwierdzanie wyboru obsługi prawnej Spółdzielni,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących stosunku członkostwa, dokonywanie wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
 - 11) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz odwołań od jego decyzji,
 - 12) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli, ocenę sprawozdań finansowych i planów finansowych,



- 13) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 14) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 15) uchwalanie regulaminu używania lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię oraz regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 16) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
 - 17) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji pozostałych organów Spółdzielni,
 - 18) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi, oraz uchwalanie wysokości opłat za lokale,
 - 19) dokonywanie podziału Walnego Zgromadzenia na części,
 - 20) uczestniczenie w kontrolach państwowych organów kontrolnych i lustracji,
 - 21) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta, który dokona sprawdzenia sprawozdania finansowego po zakończeniu roku obrotowego – w razie potrzeby.
2. Do ważności podejmowanych uchwał wymagana jest obecność na posiedzeniu Rady Nadzorczej ponad 50% jej członków, o których mowa w § 47 ust. 1.

§ 51

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, pracowników i członków Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 52

1. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybiera ze swego grona Prezydium, w którego skład wchodzi Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona trzyosobowe komisje stałe:
 - 1) komisję rewizyjną,
 - 2) komisję do spraw gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Rada Nadzorcza może powołać inne komisje w miarę potrzeb, ustalając zakres ich działania.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje – co najmniej raz na miesiąc – Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca, lub Sekretarz. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od zakończenia Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części, na którym ogłoszono skład Rady Nadzorczej, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej. W przypadku braku możliwości zwołania przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej w terminie, posiedzenie to zwołuje inny członek Prezydium Walnego Zgromadzenia.



5. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca, lub Sekretarz zobowiązani są zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej na wniosek 1/3 jej członków lub na wniosek Zarządu, które winno odbyć się w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
6. W przypadku nie zwołania posiedzenia Rady w terminie określonym w ust. 5, posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane przez co najmniej 3 członków Rady Nadzorczej, którzy ze swego grona wyznaczą przewodniczącego posiedzenia.
7. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i poszczególnych komisji Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku spółdzielczego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni przez Radę Nadzorczą goście.
8. Z tytułu wykonywania obowiązków członka Rady Nadzorczej, członkom Rady Nadzorczej przysługują ryczałtowe diety miesięczne w wysokości: Przewodniczącemu Rady 30%, a pozostałym członkom w wysokości 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu. Warunkiem otrzymania wynagrodzenia jest udział w co najmniej jednym posiedzeniu w miesiącu.

§ 53

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

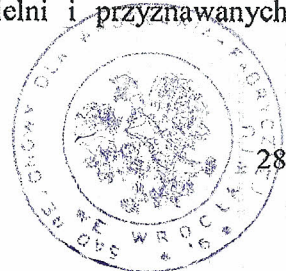
Rozdział 3. Zarząd

§ 54

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz, mając na względzie przede wszystkim dobro Spółdzielni i jej członków.
2. Prezes Zarządu jest równocześnie kierownikiem Spółdzielni w rozumieniu przepisów Prawa Pracy.
3. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza, w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów wyłonionych w trybie procedury konkursowej. Konkurs odbywa się na podstawie zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie regulaminu.
4. Rada Nadzorcza nawiązuje z Prezesem Zarządu stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
5. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą uchwałą podjętą zwykłą większością głosów. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu w przypadku nieudzielenia mu absolutorium. W takim przypadku nie stosuje się postanowienia § 42 ust. 1 Statutu.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 55

1. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd ma obowiązek na bieżąco informować Radę Nadzorczą o wydatkach, zobowiązaniach i płatnościach o wartości przekraczającej 10.000,- zł. netto oraz o zmianach w zakresie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i przyznawanych im premii.



3. Zarząd ma obowiązek po zakończeniu roku obrachunkowego przekazać każdemu członkowi spółdzielni nieodpłatnie w formie papierowej lub elektronicznej rozliczenie wydatków z funduszu remontowego jego nieruchomości z podaniem salda oraz poszczególnych wydatków i nazwy wykonawcy.

§ 56

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

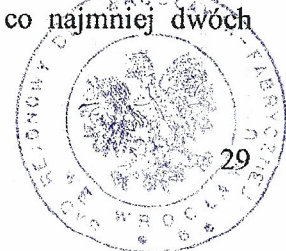
- 1) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali oraz umów najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
- 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 7) udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych w imieniu Spółdzielni związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Z zakresu udzielania pełnomocnictwa wyłączone są następujące sprawy, które wymagają uchwały Zarządu:
 - a) ustanowienie praw do lokali,
 - b) sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
 - c) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
 - d) przyjęcie wniosków i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - e) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminów pracy.
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków.

§ 57

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i 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

§ 58

1. Zarząd składa się z dwóch osób, w tym Prezesa i Członka Zarządu. Członek Zarządu może być również Zastępcą Prezesa.
2. Prezesa Zarządu wybiera Rada Nadzorcza spośród co najmniej dwóch kandydatów wyłonionych w trybie procedury konkursowej. Postępowanie konkursowe przeprowadzane jest na podstawie regulaminu zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie.
3. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz na miesiąc.
4. Do ważności wszelkich uchwał Zarządu wymagana jest obecność co najmniej dwóch członków Zarządu na danym posiedzeniu.



5. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
6. Zasady i tryb pracy Zarządu oraz powoływania i odwoływania pełnomocników, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz podział zadań, obowiązków i uprawnień członków Zarządu oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. W posiedzeniach Zarządu może uczestniczyć z głosem doradczym do dwóch członków Rady Nadzorczej wytypowanych przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 59

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. w razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu na okres nie dłuższy jak 4 miesiące.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu składają coroczne oświadczenia, do dnia 31 stycznia danego roku, o niezajmowaniu się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o odwołaniu członka Zarządu, a członka Rady Nadzorczej zawiesza w pełnieniu funkcji do najbliższego Walnego Zgromadzenia.
5. Rada Nadzorcza w terminie 30 dni od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu funkcji jest zobowiązana wystąpić do Zarządu z wnioskiem o zwołanie Walnego Zgromadzenia, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady.

§ 60

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 61

Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba, że nie ponosi winy.



Dział VI. Gospodarka Spółdzielni

§ 62

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusze własne:
 - a) fundusz udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach,
 - b) fundusz zasobowy – powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 2) fundusze celowe:
 - a) fundusz remontowy. Środki na fundusz remontowy winny być gromadzone na odrębnych kontach, dla każdej nieruchomości,
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2, określają stosowne przepisy prawa i regulaminy Spółdzielni.

§ 63

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów prawa, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.

§ 64

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego. Gdyby strata bilansowa przekroczyła fundusz udziałowy i zasobowy, pokrywana będzie z pozostałych funduszy własnych w kolejności określonej w § 62 ust. 2 pkt 1 Statutu.

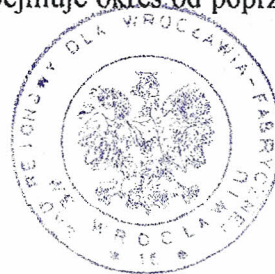
§ 65

Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

Dział VII. Lustracja

§ 66

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.



2. W Spółdzielni w okresie budowania przez nią budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w Spółdzielni w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 lub 2, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.

§ 67

Celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu,
- 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych,
- 4) wskazywanie członkom nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
- 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.

§ 68

1. W przypadku, gdy Spółdzielnia jest zrzeszona w związku rewizyjnym, lustrację przeprowadza właściwy związek rewizyjny. W przypadku, gdy Spółdzielnia nie jest zrzeszona w żadnym związku rewizyjnym, Spółdzielnia zleca odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.
2. Lustratora wyznacza związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza. Obowiązki lustratora może pełnić osoba, która uzyskała uprawnienia lustracyjne wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą. Kryteria kwalifikacyjne lustratorów oraz tryb przeprowadzania lustracji określa Krajowa Rada Spółdzielcza.
3. Jeżeli działalność lustratora jest niezgodna z prawem, a także jeżeli lustrator nie zachowuje w tajemnicy wiadomości o działalności Spółdzielni uzyskanych przy lustracji, Krajowa Rada Spółdzielcza z własnej inicjatywy lub na wniosek związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, może go pozbawić uprawnień lustratora. Zachowanie tajemnicy nie obowiązuje wobec organów lustrowanej Spółdzielni, związku rewizyjnego, który lustratora wyznaczył, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz organów wymiaru sprawiedliwości.

§ 69

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów w lustrowanej Spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego, a organy Spółdzielni i jej pracownicy obowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.



3. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
4. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
5. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.
6. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
7. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

§ 70

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni.
2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt spółdzielni.
3. Lustracja, o której mowa w ust. 2 może obejmować całość albo część działalności spółdzielni albo tylko określone zagadnienia.
4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić z wnioskiem o lustrację danej spółdzielni nie częściej niż raz w roku.
5. Lustrację, o której mowa w ust. 2, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza wszczyna w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.
6. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
7. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wykonywać uprawnienia Krajowej Rady Spółdzielczej lub związku rewizyjnego wobec spółdzielni mieszkaniowej określone w ustawie, z wyjątkiem określonych w art. 114 i art. 115 Ustawy Prawo Spółdzielcze, jeżeli uprawnień tych nie wykonuje Krajowa Rada Spółdzielcza lub związek rewizyjny.

Dział VIII. Postanowienia końcowe

§ 71

1. Niniejszy Statut został uchwalony w dniu 29 listopada 2007 roku.
2. Zmiana Statutu następuje bądź przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych postanowień, bądź przez uchwalenie całości aktualizowanego Statutu. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez sąd.



3. Istniejące w dniu zmiany Statutu prawa majątkowe będą oceniane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 72

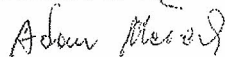
Zmiany wprowadzone do Statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków, nabytych na podstawie poprzednio obowiązujących postanowień Statutu, chyba że taki skutek wynika z przepisów prawa.

§ 73

Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni przeznacza się na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia, zgodnie z Prawem spółdzielczym.

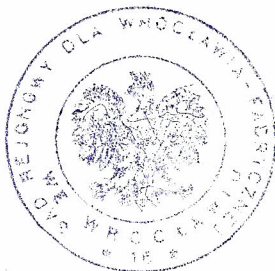
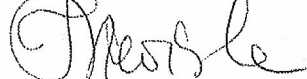
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Adam Małecki



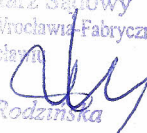
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Izabela Niewińska



Odpis zgodny z ostatnim złożonym
w aktach rejestrowych KRS ...178.178
Tekstem jednolitym. 29-10-2019
Wrocław, dn.

Pośpis

Stary Sekretarz Sądowy
Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej
we Wrocławiu

Katarzyna Rodzińska