

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POSEJDON „
w Gdyni

I Postanowienia ogólne

Gdynia 2018



Podstawę opracowania Statutu stanowią:

- Ustawa z dnia 16.09.1982r.-Prawo Spółdzielcze /Dz.U.z 1995r. nr 54 poz. 288, z późniejszymi zmianami /
- Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego / Dz. U. z 2001r. nr 71, poz. 733 /
- Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali / tekst jednolity- Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903, z późniejszymi zmianami
- Ustawa z dnia 19.12.2002r. o spółdzielniach mieszkaniowych / Dz. U. z 2002 nr. 240 poz. 2058 / z późniejszymi zmianami.

Postanowienia ogólne.

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Posejdon „ w Gdyni

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdynia.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.
5. Zrzeszone w Spółdzielni osoby fizyczne i prawne łączy ze Spółdzielnią stosunek członkostwa.
6. Spółdzielnia jest pracodawcą dla zatrudnionych w niej pracowników na podstawie umowy o pracę.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów Ustawy- Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 1995 r. nr 54, poz. 288 ze zm.) oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 ze zm.), innych ustaw oraz o zarejestrowany Statut.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą, społeczną i kulturalno-oświatową.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych dla realizacji wspólnych celów gospodarczych i społecznych na podstawie zawartej umowy, po uprzednim uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia.
6. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe mogą być udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych , lokali użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. Przedmiotem działania Spółdzielni jest:
 - 7032 A zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi
 - 7032 B zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi



- 7020 Z wynajem nieruchomości na własny rachunek
 - 7011 Z zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
 - 7012 Z kupno sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie

2. Przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw do lokali odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży, znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
- 5) zarządzanie nieruchomościami obcymi na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 6) prowadzenie działalności remontowej i konserwacyjnej na potrzeby własne i osób trzecich,
- 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 8) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste, bądź ich sprzedaż,
- 9) zagospodarowanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni.

3. Ponadto za zgodą Rady Nadzorczej, Spółdzielnia może:

- 1) prowadzić działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją celów Spółdzielni,
- 2) prowadzić usługi inwestycyjne, w tym powiernictwo i nadzory inwestycyjne na potrzeby własne i osób trzecich,
- 3) prowadzić działalność usługową w tym wydierżawiać grunty, tereny i inne obiekty np. na cele reklamowe,
- 4) inną działalność zmierzającą do uczestnictwa w wolnym obrocie mieszkań i nieruchomości.

II Członkowie Spółdzielni ich prawa i obowiązki

Członkostwo w Spółdzielni.

§ 6

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - < której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - < której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej ekspektatywą własności lub
 - < będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 usm.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy prawa odrębnej własności lokalu.



2. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będącej założycielem spółdzielni.

§ 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający, ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat o których mowa w art. 4 usm, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków spółdzielni.

§ 8

- 1) Przyjęcia w poczet członków dokonuje Zarząd. Uchwała powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia jej złożenia.
- 2) Osoby przystępujące do Spółdzielni składają deklarację i stają się członkami z chwilą przyjęcia ich przez Zarząd.
- 3) Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności na piśmie.
- 4) Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, PESEL, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal ubiega się, (mieszkalny, usługowy lub o innym przeznaczeniu), a osoba prawna jej nazwę, siedzibę, NIP, adres do korespondencji. Za osobę, która nie posiada zdolności do czynności prawnych lub posiada ograniczoną zdolności do czynności prawnych - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel względnie opiekun.
- 5) Przyjęcie powinno być stwierdzone podpisem członka Zarządu lub osoby do tego upoważnionej przez Zarząd z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.
- 6) O uchwale Zarządu o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia Zarząd zawiadamia na piśmie ubiegającego się o przyjęcie w ciągu dwóch tygodni od podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o terminie i trybie wniesienia odwołania do uchwały do Rady Nadzorczej.
- 7) Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia. Decyzja Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Od uchwał organów Spółdzielni zainteresowany ma prawo odwołać się do sądu w trybie art. 42 § 4 Prawa Spółdzielczego bez konieczności wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego.
- 8) Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby spełniającej jeden z warunków, o których mowa w § 6 Statutu.

Prawa członka.

§ 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków



- w sprawach związanych z jej działalnością,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie i miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi materiałami.
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 7) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 12) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 13) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 14) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 15) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 16) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowie lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 19) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielo-
wielostanowiskowego.
 - 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 22) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Zasady i tryb udostępniania dokumentów, o których mowa w pkt. 11 i pkt. 14 oraz wysokość opłaty za sporządzenie ich kopii określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami



trzecimi, jeśli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa Spółdzielczego).

Obowiązki członka

§ 10

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
- 2) Wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały.
- 3) Wnieść wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka.
- 4) Uzupełnić wkład budowlany w przypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.
- 5) Uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
- 6) Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
- 7) Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej
- 8) Korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię.
- 9) Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, jeżeli ma to wpływ na wysokość opłat.
- 10) Zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele, niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale).
- 11) Przestrzegać regulaminu porządku domowego.
- 12) Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie.
- 13) Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
- 14) Udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania.
- 15) Udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 16) Udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń.
- 17) Udostępnić lokal w celu wykonania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w przypadku wykonywania tych usług w całym budynku.
- 18) Wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.
- 19) Przystąpić w wyznaczonym terminie do podpisania aktu notarialnego, dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu, własności domu jednorodzinnego i pokryć związane z tym wydatki.

Ustanie członkostwa

§ 11



1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć.

2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 12

1. Od uchwał podjętych w sprawie pomiędzy członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

2. Doręczeń w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym dokonuje się za poświadczeniem odbioru:

1) Na adres członka – pocztą lub przez pracowników Spółdzielni za poświadczeniem odbioru. Korespondencja zwrócona na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu lub odmowy jej przyjęcia ma moc prawną doręczenia.

2) Na adres Spółdzielni – pocztą lub w siedzibie Spółdzielni.

§ 13

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia, a w wyjątkowych przypadkach gdy sprawa jest skomplikowana – w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy, a także o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w wewnątrzspółdzielczym postępowaniu ostateczna.

§ 14

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji przysługuje członkowi prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania. Jeżeli członek we wskazanym terminie nie złoży odwołania, uchwała Rady Nadzorczej staje się ostateczna.

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem Zarząd przesyła odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 15



1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami. Odwołanie podlega wówczas rozpatrzeniu w trybie i terminie określonym w §§ 13 i 14.
3. Postanowienia Statutu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Organy Spółdzielni

§ 16

1. Organami spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie.
 - 2) Rada Nadzorcza.
 - 3) Zarząd.
 - 4) Komitet Domowy / Samorząd Domowy
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, po przedstawieniu przez prowadzącego zebranie informacji o kandydacie, dotyczącej wywiązywania się przez niego z obowiązków statutowych i dotyczącej działalności w organach spółdzielni oraz wyrażenia zgody na kandydowanie i zapewnieniu o przestrzeganie postanowień w zakresie dostępu do danych osobowych przez zgłoszonego kandydata. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W razie uzyskania jednakowej liczby głosów przez dwie lub więcej osób, wyboru spośród nich należy dokonać powtarzając głosowanie aż do obsadzenia mandatu.
4. ~~Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.~~
5. Członek - osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez swojego przedstawiciela ustawowego lub opiekuna. Ponadto członkami organów, o których mowa w ust. 1 p. 2 i 3, nie mogą być osoby prawne ani też ich pełnomocnicy.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, zgłaszania kandydatów, sposób przeprowadzania wyborów oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organa określa statut oraz regulaminy tych organów, wydane na jego podstawie.
7. Członkowie innych organów Spółdzielni niż Zarząd pełnią swoje funkcje społecznie z tym, że członkowie Rady Nadzorczej, otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w postaci miesięcznego ryczałtu w kwocie określonej w Statucie w niniejszym paragrafie ust. 8 bez względu na ilość posiedzeń.



8. Wysokość ryczałtu nie może być większa niż minimalne wynagrodzenie za pracę (Dz. U. nr 200 poz. 1679 z późniejszymi zmianami) z 10.10.2002r.

- Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje 20% tego wynagrodzenia.

- Członek Rady Nadzorczej otrzymuje 15% tego wynagrodzenia.

9. Od należnego ryczałtu dokonuje się potrąceń proporcjonalnie do ilości odbytych posiedzeń w miesiącu za każdą nieobecność na posiedzeniu. Ryczałt nie przysługuje w przypadku nie wzięcia udziału w żadnym posiedzeniu w danym miesiącu.

Walne Zgromadzenie

§ 17

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. ~~Walne Zgromadzenie w przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć uprawnionych członków z obrębu tej samej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Członkowie posiadający prawo do kilku praw do lokali uczestniczą tylko w jednej części, oświadczenie w tej sprawie składa członek Spółdzielni.~~
3. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym osoby reprezentujące Krajową Radę Spółdzielczą, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni przez Zarząd goście w porozumieniu z Radą Nadzorczą.
7. Członek Spółdzielni ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperta (posiadającego odpowiednie kwalifikacje formalne lub ugruntowaną wiedzę). Ze względów techniczno-organizacyjnych członek ma obowiązek pisemnie powiadomić Zarząd Spółdzielni w terminie nie później niż 10 dni przed odbyciem Walnego Zgromadzenia o zamiarze udziału w Walnym Zgromadzeniu eksperta z podaniem danych osobowych i przygotowaniem zawodowym do świadczenia pomocy oraz na jaką okoliczność zaproszony ekspert ma brać udział w zebraniu i uzyskać zgodę Zarządu w postaci zaproszenia. Ekspert członka nie ma prawa zabierania głosu w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia ani zaznajamiania się w siedzibie Spółdzielni z materiałami wyłożonymi na to zebranie.

§ 18



Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie:

1. Przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego, ub w każdym czasie z ważnych powodów.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej.
 - 2) Przynajmniej 1/10 liczby członków nie mniej niż 10 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania i podanie umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad.
4. W przypadku wskazanym w ust.1 pkt 2 i w ust. 2 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.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie (zamieszkujących poza terenem Spółdzielni – listem poleconym, pozostałych – poprzez umieszczenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeniowych i w klatkach schodowych budynków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, sposobie zapoznania się z materiałami, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
6. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
11. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organa. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.



12. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Prawo zaskarżenia uchwały o wykreślenie lub wykluczenie członka przysługuje wyłącznie członkowi wykreślonemu lub wykluczonemu.
13. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia jego odbycia, jeśli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
14. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodniowy wskazany w ust.12 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
15. Jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą do reprezentowania w sądzie. Do reprezentowania Spółdzielni w sądzie wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
16. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust.12, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
17. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 19

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów członków biorących udział w zebraniu.
4. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni.
 - b- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej.
 - c- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni przy udziale co najmniej 10 % członków



d- 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni przy udziale co najmniej 50% członków.

5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Uchwały walnego zgromadzenia uważa się za podjęte, jeżeli opowiedziała się za nimi wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w tym zgromadzeniu.

6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, odwołania członków Rady Nadzorczej i udzielenia absolutorium członkom Zarządu. Zwykłą większością głosów można zarządzić głosowanie tajne lub imienne nad zagadnieniami mogącymi wywołać poważne skutki finansowe dla Spółdzielni i jej członków.

§ 20

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz.

§ 21

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia.

2. Zarząd jest zobowiązany do dokończenia przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad. O terminie dokończenia obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd powiadamia członków na piśmie niezwłocznie.

§ 22

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) Po wyczerpaniu porządku obrad.
- 2) Gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad pomimo niewyczerpania porządku obrad.

§ 23

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej Spółdzielni.
- 2) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni.



- 3) Rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach.
- 4) Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 5) Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
- 6) Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.
- 7) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej albo innego majątku Spółdzielni.
- 8) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 9) Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 10) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni.
- 11) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady.
- 12) Uchwalanie zmian statutu.
- 13) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 14) Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 15) Uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia.
- 16) Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 24

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnych Zgromadzeń przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat.

§ 25

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

§ 26

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza

§ 27

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w tajnym głosowaniu spośród członków Spółdzielni.



3. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów - 3-ch z ulicy Jantarowej i 2-ch z ulicy Perłowej.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana.
5. Członkiem Rady Nadzorczej można być przez dwie kolejne kadencje.

§ 28

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:
 - 1) Osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu.
 - 2) 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. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
 - 3) Osoby będące w sporze prawnym ze Spółdzielnią.
 - 4) Członkowie posiadający zadłużenie finansowe wobec Spółdzielni większe niż jednomiesięczny wymiar, niezależnie od źródeł powstania.
 - 5) Osoby będące pracownikami Spółdzielni.
 - 6) Osoby które swoją działalnością przyczyniły się do utraty dobrego imienia Spółdzielni oraz naraziły na straty finansowe.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną, jako jej pełnomocnik.

§ 29

1. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) Odwołania większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia.
- 2) Zrzeczenia się mandatu.
- 3) Ustania członkostwa w Spółdzielni.

4) Nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, wchodzi do końca kadencji kandydat, który na Walnym Zgromadzeniu w czasie ostatnich wyborów uzyskał w kolejności największą liczbę głosów. Trwałe zmniejszenie składu osobowego o 2 członków Rady Nadzorczej i brak możliwości uzupełnienia spośród kandydujących w poprzednich wyborach obliguje Zarząd Spółdzielni w terminie określonym w Statucie § 26 ust. 1 pkt 2.



3. Jeżeli nie jest możliwe uzupełnienie składu Rady Nadzorczej w trybie określonym w ust. 2, na miejsca członka Rady Nadzorczej, którzy utracili mandaty do Rady, wchodzi do końca kadencji członkowie Spółdzielni wybrani w wyborach uzupełniających przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 30

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej.
- 2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań Zarządu, sprawozdań finansowych oraz wyboru podmiotu przeprowadzającego to badanie,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez nią praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu, przyjęcia w administrację budynków niestanowiących własności Spółdzielni.
- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
- 5) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
- 6) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej.
- 7) Wybór i odwoływanie członków Zarządu.
- 8) Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
- 9) Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w postępowaniu wnątrspółdzielczym.
- 10) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
- 11) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady przez nią upoważnionych.



- 12) Opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu.
- 13) Podejmowanie uchwał w związku z wynikami lustracji.
- 14) Uchwalanie polityki rachunkowości w tym zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.
- 15) Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali;
- 16) Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
- 17) Uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów budowlanych.
- 18) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji i określania wysokości wkładów budowlanych przypadających na poszczególne lokale.
- 19) Uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom.
- 20) Uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych i o innym przeznaczeniu.
- 21) Uchwalanie regulaminu używania lokali i porządku domowego.
- 22) Uchwalanie regulaminu Zarządu.
- 23) Uchwalanie regulaminów komisji Rady.
- 24) Koordynowanie działalności Komitetów Domowych.
- 25) Podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Zarządu lub Rady Nadzorczej oraz odwołaniu członka Zarządu na skutek naruszenia zakazu prowadzenia interesów konkurencyjnych wobec Spółdzielni w oparciu o art.56 Prawa Spółdzielczego.
- 26) W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 31

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium w składzie: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona lub spośród członków Spółdzielni komisję rewizyjną oraz w miarę potrzeb może powołać inne komisje stałe lub czasowe określając zakres działania tych komisji.
4. Prezydium i komisje mają dla Rady Nadzorczej charakter pomocniczy i nie mogą



podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej etatowych pracowników.

5. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkody wyrządzone swoim działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu.

§ 32

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – zastępca.

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 1 tygodnia od dnia zgłoszenia wniosku.

3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem Rady.

4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.

5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni członkowie Zarządu oraz inne osoby.

6. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, za wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu. Ponadto przeprowadza się głosowanie tajne:

1) We wszystkich sprawach osobowych.

2) Na wniosek członka Rady Nadzorczej po głosowaniu, która zapadła zwykłą większością głosów.

§ 33

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd

§ 34

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 35

1. Zarząd składa się z prezesa spółdzielni.



2. Prezesa wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Z wybranym członkiem Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium, w tym przypadku rozwiązanie stosunku pracy przysługuje Radzie Nadzorczej.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 36

1. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba, że nie ponosi winy.

§ 37

Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§38

1. Do zakresu działania Zarządu należy:

- 1) Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.
- 2) Zawieranie umów o budowę lokali.
- 3) Zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
- 4) Zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu.
- 5) Sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej.
- 6) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
- 7) Zabezpieczanie majątku Spółdzielni.
- 8) Sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
- 9) Udzielanie pełnomocnictw po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.
- 10) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia.
- 11) Zaciąganie kredytów bankowych do sumy najwyższego zobowiązania uchwalonego przez Walne Zgromadzenie i innych zobowiązań po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą;
- 12) Współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami i organami.

2. Nie wyklucza to uprawnień Zarządu do podejmowania decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni, wiążących pełnomocników.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.



§ 39

1. Zarząd na odbywanych okresowo posiedzeniach działa w formie uchwał. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między pracownikami.
2. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
3. Oświadczenie woli składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Zarząd może po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 40

1. Nie można być równocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku jego (ich) członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako właściciele, wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 4, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności członka Rady.



7. Zarząd w terminie 6 tygodni zwołuje Walne zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej

Samorząd Domowy

§ 41

1. Na żądanie większości członków zamieszkałych w obrębie jednej nieruchomości, może być wybrany na 3 letnią kadencje Samorządu Domowego do reprezentowania interesów mieszkańców danej nieruchomości wobec Spółdzielni.
2. Mandat członka Samorządu Domowego wygasa z upływem kadencji, na który został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni, zamiany mieszkania na w innym budynku (nieruchomości) lub odwołania przez zebranie mieszkańców.
3. Samorząd powinien wybrać przewodniczącego i sekretarza, a protokół założycielski oraz lista ze składem osobowym Komitetu winien być niezwłocznie przekazany Zarządowi Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni wybrani do tego organu pracują społecznie.
4. Samorząd Domowy (Nieruchomości) jest organem o charakterze opiniodawczono-wnioskodawczym, a podstawowym jego zadaniem jest dbanie o utrzymanie ładu i porządku w budynku (nieruchomości) i na terenie posesji.
5. Dla realizacji swoich zadań Samorząd Domowy:
 - 1) Współpracuje z Administracją Spółdzielni w zakresie zagospodarowania i korzystania z terenu wokół budynku, przestrzegania przez mieszkańców „ Regulaminu porządku domowego i współżycia społecznego mieszkańców” , wykonywania prac konserwacyjno-remontowych i sprzątania obiektu.
 - 2) Przedstawia wnioski i uwagi Zarządowi Spółdzielni dotyczące wykorzystania i przeznaczenia lokali użytkowych znajdujących się w budynku (lub na terenie nieruchomości).
6. Szczegółowy zakres działania Samorządów Domowych (Nieruchomości), tryb obradowania, przyjmowania wniosków oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV Tytuł prawny do lokali.

§ 42

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności.



- prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 43

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

§ 44

1. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

2. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Wypis tego aktu notariusz niezwłocznie przesyła Spółdzielni.

3. Zbycie prawa do części lokalu jest dopuszczalne, jeżeli zbywana część spełnia wymagania odrębnego lokalu.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważne.

~~5. W przypadku gdy Ustawa — Prawo Spółdzielcze przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, prawo to, jeśli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub Spółdzielni na Spółdzielnię.~~

~~6. Prawo nabyte w sposób określony w ust. 5 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia jest obowiązana uścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa jednak nie więcej, niż uzyskaną wartość w przetargu po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego, z tytułu obciążenia hipoteką i innych obciążeń na rzecz Spółdzielni.~~

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

8. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 45

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, (art. 17.6 usm) z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 46



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 wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela wyznaczy sąd.

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

3. Jeśli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku i jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, może złożyć deklarację członkowską.

§ 47

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do jednej lub kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1.1 i 5, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

~~2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą, o których mowa w § 54 ust. 1 wobec osób korzystających z lokalu stosuje się zasady określone w tym przepisie.~~

§ 48

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

§ 49

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego w tym garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jako ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 50

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia mieszkaniowa.

§ 51



Zmiana przeznaczenia lokalu użytkowego (sposobu jego wykorzystania) jest możliwe wyłącznie za zgodą Zarządu, który podczas wyrażenia zgody określa warunki jakie musi spełnić zgłaszający zmianę.

Prawo do domu jednorodzinnego.

§ 52

Do praw do domu jednorodzinnego i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia własności na rzecz członków, istniejących w dniu 15.01.2003r., stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z tym, że do czasu przeniesienia własności na rzecz członków mają zastosowanie przepisy art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Odrębna własność lokali.

§ 53

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

1) Zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.

2) Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.

3) Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.

4) Określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

5) Określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

6) Inne warunki wynikające z realizacji konkretnego zadania inwestycyjnego.

§ 54

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

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy, przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

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

§ 55



1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

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

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

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie określonym w regulaminie rozliczania inwestycji danego zadania.

§ 56

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

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

§ 57

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

§ 58

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

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

§ 59

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu 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, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.



§ 60

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art.42 ustawy Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 61

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

§ 62

Przepisy §§ 62÷68 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 63

1. Szczegółowe zasady ustanawiania i przenoszenia odrębnej własności lokali oraz rozliczeń wkładu budowlanego określa art. 42-45, oraz 48, 48.1 i 49 ustawy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Do istnienia w dniu wejścia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych praw do domu jednorodzinnego i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2.1.usm.
3. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka mają zastosowanie zasady ustanowione w art. 5 2 usm.
4. Spółdzielnia pozostaje właścicielem (współwłaścicielem) wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw właścicieli lokali odrębnych, w oparciu o art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Własność domu jednorodzinnego.

§ 64

1. Ustanowienie własności domu jednorodzinnego wymaga wniosku uprawnionego członka i uzupełnienia wkładu budowlanego(równowartości pełnego kosztu budowy, kosztu nabycia prawa do działki i kosztu infrastruktury) oraz spłaty względnie przejęcia udziału w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową i rozliczeniem osiedla, w którym ten dom się znajduje.



2. Ustanowienie własności domu może nastąpić przed zakończeniem budowy i wymaga formy aktu notarialnego.

V Najem lokali.

§ 65

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, o których mowa w ust. 1, z prawem pierwszeństwa członkom Spółdzielni, a w drugiej kolejności innym osobom.
3. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
4. Warunki najmu, w szczególności czas jego trwania, wysokość czynszu i innych opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

§ 66

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym lub miejsca postojowe naziemne wolne w sensie prawnym.
2. Warunki najmu, w szczególności czas jego trwania, wysokość czynszu i innych opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji najemców - członków Spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę dla prowadzenia działalności w dziedzinie kultury, i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokali, wynikające z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

VI Zasady kolejności zaspakajania potrzeb lokalowych członków.

§ 67

1. Kolejność zaspakajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy i ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię.



o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest na piśmie.

4. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umowy, o której mowa w ust.3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 68

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia ma obowiązek ogłosić przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie i na zasadach określonych w statucie i w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Zamiana lokali

§ 69

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany mieszkań między sobą, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

VII Zasady wnoszenia wkładów budowlanych oraz ich rozliczanie

§ 70

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy przez wnoszenie wkładów budowlanych według zasad określonych w Statucie, umowie i regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 71

1. Rozliczanie wysokości kosztów realizacji zadań inwestycyjnych oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale dokonuje się w trzech etapach:

- 1) Wstępnie – w chwili rozpoczęcia zadania inwestycyjnego, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu.
- 2) Pośrednio – w przypadku uzasadnionej potrzeby zmiany wysokości nakładów inwestycyjnych w trakcie realizacji zadań inwestycyjnych.
- 3) ostatecznie – po zakończeniu zadania inwestycyjnego i końcowym jego rozliczeniu, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenia wysokości kosztów realizacji zadań inwestycyjnych oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjna – finansowych w oparciu o regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą zawierającego:

- 1) określenie zakresu rzeczowego zadania inwestycyjnego, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia.
- 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danego zadania inwestycyjnego.
- 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla



każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich).

4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym.

5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi).

6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 72

1. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali uchwalane przez Radę Nadzorczą, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów, które musi nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania i ustalenia wartości początkowej lokali nowo wybudowanych wraz z kosztami przypadającymi na poszczególne lokale zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnego lub pośredniego ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

§ 73

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Wkład budowlany może zostać rozłożony na raty na warunkach określonych w umowie o wybudowanie lokalu z zainteresowanym członkiem.
3. Jeżeli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład budowlany Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład budowlany.

§ 74



1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miało być ustanowiona odrębność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany lub jego wniesioną część według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną własność.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od dnia wpłaty od osoby, z którym Spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę danego lokalu.
4. W razie zbycia własnościowego prawo do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Prawo to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przypadło w drodze darowizny lub spadku na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.

§ 75

1. W wypadku ustania członkostwa lub wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej spadkobiercom po byłym członku wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2i 3, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z równowartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy jest obciążona hipoteką i nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką i inne należności obciążające lokal przysługujące Spółdzielni (nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności np. koszt odnowienia zwalnianego lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę).
3. Równowartość prawa do lokalu ustala się przyjmując za wartość rynkową wkładu budowlanego określonego w operacie szacunkowym, na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 46 poz. 543 z późniejszymi zmianami).
4. Rozliczenie z byłym członkiem, ze spadkobiercami zmarłego członka lub następcą prawnym – osoby prawnej powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego na dzień wygaśnięcia tego prawa.
5. Warunkiem wypłaty rynkowej wartości lokalu jest jego opróżnienie.



6. Rozliczenie z byłym członkiem, ze spadkobiercami zmarłego członka lub prawnym następcą członka – osoby prawnej winno być dokonane:

- 1) Z tytułu udziałów i wkładu budowlanego – na dzień ustania członkostwa.
- 2) Z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu – na dzień wygaśnięcia tego prawa.

7. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka-osoby prawnej, winna być dokonana:

- 1) Z tytułu wkładu budowlanego – w terminie 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
- 2) Z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu – nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia znalezienia nabywcy, a w razie wszczęcia postępowania spadkowego, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
- 3) Z tytułu udziałów – w terminie 30 dni od uprawomocnienia się uchwały o zatwierdzeniu bilansu przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym ustało członkostwo.

8. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 7 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe z nim osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

§ 76

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 77

1. W ciągu 3 miesięcy od wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które od nich swoje prawa wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 78

1. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w



wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego kredytu przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie prawa do lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Nie dotyczy to osób bliskich członka, którego prawo wygasło, a którym przysługuje, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni.

§ 79

1. W razie zbycia przez członka własnościowego prawa do lokalu udzielone kwoty umorzenia stają się natychmiast wymagalne, chyba, że nabywca prawny przejmie wszystkie zobowiązania finansowe zbywcy.
2. Powyższe postanowienie o wymagalności umorzonych kwot nie mają zastosowania, jeżeli własnościowego prawa do lokalu przechodzi w drodze darowizny na rodzinę członka, tj. zstępnych, wstępnych i małżonka – również wówczas, jeżeli przechodzi na zstępnych małżonka.

§ 80

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługuje innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 81

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów i innych praw w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

§ 82

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członka lub innych osób, korzystających z lokalu na wykończenie i wyposażenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość mieszkania.
2. Nakłady poczynione, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady budowlane członków.
3. W razie zwrotu mieszkania rozliczeniu podlegają urządzenia, które wyposażono lokal w czasie realizacji inwestycji oraz dodatkowe wykończenie i wyposażenie zamontowane za zgodą Spółdzielni.
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia w odniesieniu do spółdzielczego lokalu mieszkalnego zbywanego przez członka następują pomiędzy członkiem opuszczającym a przyjmującym lokal.



5. Zmiany w układzie funkcjonalnym i użytkowym lokali lub zmianami konstrukcyjnymi wymagają zgody Spółdzielni. Zgoda ta nie zwalnia z uzyskania odpowiednich pozwoleń odpowiednich urzędów i służb.

Przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność

§ 83

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego w tym prawo do garażu, Spółdzielnia jest obowiązana 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 za zajmowany lokal.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Roszczenie w zakresie przeniesienia własności lokalu można wnosić po spłacie wszelkich długów i należności, ciężących na lokalu oraz po uprawomocnieniu się uchwały podjętej przez Zarząd, zgodnie z dyspozycją art.42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych to jest po uzyskaniu przez Spółdzielnię tytułu prawnego do gruntu oraz po zakończeniu postępowania w zakresie scalania, podziału, rozgraniczania i połączenia nieruchomości a także ewidencji gruntów i budynków.

§ 84

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17.14 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 85

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego (w tym spółdzielcze prawo do garażu), hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności



lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 86

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w tym garażu lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 241 ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002 r. nr 169, poz. 1387).

§ 87

~~Koszty zawarcia umowy, której mowa w § 88 ust 1, wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsca w wielostanowiskowy garażu pokrywają osoby, na które Spółdzielnia przenosi własność, współwłasność lub ułamkowy udział we współwłasności miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.~~

§ 88

1. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Spłaty wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 89

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w jednej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.
2. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych

z utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

3. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany zgodnie z art.27 usm.

VIII Używanie lokali.



§ 90

1. Lokal, do którego członek ma prawo może używać wyłącznie na cele określone w umowie lub przydziale lokalu wydanym do 24.04.2001r. (mieszkalne lub oznaczona działalność gospodarcza).
2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu jest uzależniona od uzyskania zgody właściwych organów.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu spółdzielczego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
4. Członek posiadający prawo do lokalu mieszkalnego jest obowiązany powiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o ilości osób zamieszkujących to mieszkanie, a także odpowiada wobec Spółdzielni za skutki finansowe związane z nieprawidłowym wymiarem opłat eksploatacyjnych.
5. Spółdzielczy lokal mieszkalny może być wynajęty przez członka osobie fizycznej lub prawnej. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu użytkowania lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 91

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrożenie szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Sposób działania Spółdzielni w takim wypadku, a także w sytuacji konieczności dokonania stanu wyposażenia technicznego oraz zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu określa art. 6.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli otwarcie nastąpi pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tej sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) Dokonania okresowego, a w szczególnie w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
 - 2) Zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, której przysługuje



spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

§ 92

1. 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.
2. 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 określony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania tego lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu, które bez względu na jego wyposażenie nie mogą być wyższe niż opłaty za lokal dotychczasowy.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r. nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).

§ 93

1. Zasady używania lokali w domach spółdzielczych, zasady porządku domowego i zasady współżycia społecznego mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe zasady obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczania Spółdzielni z członkiem zwalnającym lokal, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 94

1. Z zachowaniem odrębnych przepisów, obowiązujących w tym względzie i za zgodą Zarządu Spółdzielni w części lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie będzie utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiednie mieszkania i naruszać porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności (np. biura lub punktu usług domowych) członek powinien powiadomić Spółdzielnię z odpowiednim wyprzedzeniem. Zgoda ta może być z ważnych powodów cofnięta.
2. Wykorzystanie mieszkania na cele użytkowe może powodować obowiązek ponoszenia dodatkowych lub podwyższonych opłat od całości lub części mieszkania. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd. Podwyższone koszty wymagają uzasadnienia.



3. Szczegółowe zasady korzystania z lokali i urządzeń Spółdzielni oraz ich wynajmowania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IX Koszty i opłaty za używanie lokali w zasobach

Spółdzielni

§ 95

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, pokrywaniu kosztów dostawy mediów przez oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię przez uiszczanie opłat określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącym mienie Spółdzielni a także w pokrywaniu kosztów dostawy mediów przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te jednak nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem lokali wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o te część kosztów, która pokryta została z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, wnosząc czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowie najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów dostawy mediów.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa wyżej obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii na oświetlenie osiedla, koszty na ogrzewanie mieszkań i podgrzania wody, koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów



oraz odpis na fundusz remontowy. Szczegółowy wykaz kosztów określony jest w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

8. Opłaty mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w niniejszym paragrafie ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
10. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
11. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w niniejszym paragrafie rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24.06.1994r, o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
12. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w niniejszym paragrafie zalicza się w szczególności:
 - 1) Spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami.
 - 2) Koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
13. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 95 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę są naliczane od następnego dnia po upływie terminu płatności. Uchwałę w sprawie rozłożenia na raty spłaty należności, częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 96

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 95 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
 - 1) Określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych
 - 2) Rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie dla całych zasobów)
 - 3) Określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczby osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych , lokal),
 - 3) Możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,



- 4) Różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 6) Zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
5. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
- 1/ ewidencję i rozliczenia przychodów i kosztów,
 - 2/ ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki na remonty tych nieruchomości.
4. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat za lokale zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z czynszów, opłat i spłaty kredytu bankowego. Dochodzenie roszczeń członków od Spółdzielni następuje w drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego lub bezpośrednio na drodze postępowania sądowego.

§ 97

1. Opłaty, o których mowa w § 95 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków i właścicieli lokali odrębnej własności co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze postępowania sądowego. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze postępowania sądowego. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków i właścicieli lokali nie będącymi członkami Spółdzielni z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

4. Za opłaty, o których mowa w § 95, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:

- 1) Stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby fizyczne faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2/ osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
1. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.4 pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

X Gospodarka Spółdzielni

§ 98

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.



3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Członek Spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów.
5. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

§ 99

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej – oznaczonej przez Walne Zgromadzenie – sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredyt może być w formie hipoteki wyłącznie nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu. Zgodę na zaciągnięcie kredytu musi wyrazić pisemną zgodę większość członków i właścicieli lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni licząc udziałami w nieruchomości.

§ 100

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość sporządza roczne sprawozdanie finansowe na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości i innych odrębnych przepisach. Szczegółowe zasady rachunkowości i sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 101

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo – finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 102

1. Spółdzielnia działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzi bezwynikowo. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjno-finansowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni z działalności gospodarczej prowadzonej poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi przeznaczają się na fundusz remontowy Spółdzielni. Decyzję w zakresie przeznaczenia nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat w postaci uchwały podejmuje Walne Zgromadzenie.
3. Stratę bilansową Spółdzielni z działalności gospodarczej prowadzonej poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu



zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego i innych funduszy celowych.

§ 103

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdujących pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

4. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję przychodów i kosztów z własnej działalności gospodarczej i zwiększonych z tego tytułu kosztów zarządu nieruchomościami na terenie administrowanym przez Spółdzielnię.

5. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 , 2, 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 104

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

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

2. Inne fundusze celowe, nie wymienione w ust.1 mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzony jest z odpisu, który obciąża koszty zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 105

Działalność gospodarcza Spółdzielni regulują:

- ustawa o rachunkowości,
- polityka rachunkowości Spółdzielni uchwaloną przez Radę Nadzorczą,



- regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą.
- Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

XI Lustracja

§ 106

1. Spółdzielnia jest obowiązana przynajmniej raz na trzy lata, w okresie likwidacji i prowadzonej działalności inwestycyjnej corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania.

2. Spółdzielnia może w każdym czasie wystąpić o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności, alba określonych działań.

3. Lustrację przeprowadzają właściwe związki których Spółdzielnia jest zrzeszona, w przypadku nie zrzeszenia lustrację przeprowadza Krajowa Rada Spółdzielcza lub wybrany związek rewizyjny.

4. O rozpoczęciu lustracji powiadamia się Radę Nadzorczą, a członkowie Rady są uprawnieni do uczestniczenia w niej.

5. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który otrzymują Rada Nadzorcza i Zarząd.

6. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół.

7. Wnioski z lustracji przedstawione są przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

XII Likwidacja i upadłość Spółdzielni.

§ 107

Likwidacja Spółdzielni lub ogłoszenie jej upadłości następuje zgodnie a przepisami art. 113-137 Prawa Spółdzielczego.

XIII Łączenie się Spółdzielni

§ 108

1. Spółdzielnia może połączyć się z inną Spółdzielnią na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia łączących się Spółdzielni powziętych większością 2/3 głosów.
2. Tryb i warunki łączenia się Spółdzielni określa art. 97 – 102 Prawa Spółdzielczego.

XIV Podział Spółdzielni.

§ 109

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa Spółdzielnia.
2. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:
 - a/ oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni i powstałej w wyniku podziału,



- b/ listę członków przechodzących do nowej Spółdzielni,
c/ zatwierdzenie sprawozdania finansowego na dzień podziału i plan podziału składników majątkowych oraz praw i obowiązków,
d/ datę podziału Spółdzielni.
3. Tryb i zasady podziału Spółdzielni określa art. 108 – 112 Prawa Spółdzielczego.

XV Postanowienia końcowe

§ 110

1. Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr12/.....z dnia ...23.06...2018
2. Zmiana Statutu następuje poprzez uchwalenie brzmienia poszczególnych Zapisów bądź uchwalenie jednolitego tekstu.
3. Nowy Statut bądź jego jednolity tekst obowiązują od daty zarejestrowania w sądzie.
2. Zmiana Statutu nie powoduje zmiany praw nabytych przez członków pod prawami statutów dotychczasowych, chyba że zmiany te wynikają z przepisów ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Z chwilą wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego tekstu statutu w brzmieniu ustalonym przez Walne Zgromadzenie w dniu 23.06.2018 r kadencja obecnej Rady Nadzorczej będzie trwać do dnia odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego roczne sprawozdanie finansowe za rok 2020.

§ 111

Do postanowień zawartych w Statucie stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego, Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego, innych Ustaw oraz orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego.

Statut wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego
dniawpis nr



Za zgodność

dyktant

23.06.2018
st. sekretarz sądowy