

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ
„WŁASNE MIESZKANIE” W BŁONIU



I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI	4
CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.....	4
PRAWA DO LOKALU.....	6
A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	6
B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.....	11
C. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.....	13
PRZETARG.....	15
UŻYWANIE LOKALI.....	16
ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.....	19
GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE.....	19
REJESTR CZŁONKÓW.....	20
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	20
PRAWA CZŁONKÓW.....	21
OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	22
POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	23
IV. USTANIE CZŁONKOSTWA	24
V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA	24
VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI	26
A. WALNE ZGROMADZENIE.....	27
B. RADA NADZORCZA.....	31
C. ZARZĄD.....	36
D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.....	37
VII. RADY NIERUCHOMOŚCI	38
VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	39
IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	40



I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Własne Mieszkanie” w Błoniu z siedzibą w Błoniu, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000036028, , dalej zwana „Spółdzielnią”.

§ 1.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.
2. Spółdzielnia została założona na czas nieokreślony.
3. Siedzibą Spółdzielni jest Błonie.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.),
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.) zwanej dalej „u.s.m.”,
- 3) innych obowiązujących ustaw,
- 4) niniejszego statutu, zwanego dalej „Statutem”.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, nadto Spółdzielnia dąży do polepszania warunków życia członków Spółdzielni poprzez podnoszenie standardu budynków mieszkalnych i infrastruktury Spółdzielni oraz racjonalizowanie kosztów jej działalności.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu oraz garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków oraz na mocy umowy z właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości,
 - 6) wynajmowanie, dzierżawienie lub zbywanie nieruchomości, w tym lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, stanowiących mienie Spółdzielni na rzecz członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni,
 - 7) prowadzenie i inicjowanie działań społeczno-wychowawczych, kulturalnych i oświatowych.
3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
4. Na potrzeby realizacji celu o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia może współdziałać z innymi spółdzielniami oraz innymi organizacjami, w tym przystępować do takich organizacji.

II. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

§ 4.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,



4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".

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

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu i przed nabyciem była członkiem Spółdzielni, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

5. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:

1) imię i nazwisko, a w przypadku osób prawnych firmę (nazwę),

2) miejsce zamieszkania (adres), a w przypadku osób prawnych siedzibę (adres),

3) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w pkt 2),

4) dane identyfikacyjne: PESEL a w przypadku osób prawnych NIP,

5) dane kontaktowe: numer telefonu i/lub adres poczty elektronicznej (e-mail),

6) adres i rodzaj prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwać tej osobie prawo,

7) liczbę osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w pkt 6) powyżej.

6. Zarząd Spółdzielni przyjmuje osobę, o której mowa w ust. 5 powyżej w poczet członków na mocy stosownej uchwały. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków bądź o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony przez Spółdzielnię pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w ciągu 6 tygodni od daty otrzymania zawiadomienia.

7. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż dwanaście miesięcy, wyboru w tym zakresie dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia sądu lub wyboru, o których mowa powyżej osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

9.. Dotychczasowi członkowie Spółdzielni są obowiązani uaktualnić, uzupełnić lub potwierdzić dane, o których mowa w ust. 5 powyżej, w każdym przypadku nastąpienia zmiany tych danych lub niepełnego ich przekazania Spółdzielni, lub w przypadku wystąpienia przez Spółdzielnię do członka o dokonanie takiej aktualizacji, uzupełnienia lub potwierdzenia.

10. Postanowienia ust. 1-10 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego w ramach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 5.

PRAWA DO LOKALU

Rodzaje praw do lokali w Spółdzielni są następujące:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu), garażu i miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych,
- 3) prawo odrębnej własności lokalu.

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 6.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.



§ 7.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią.

2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się do oddania osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokalu mieszkalnego do używania, a osoba ta zobowiązuje się do wniesienia wkładu mieszkaniowego oraz uiszczania opłat, o których mowa w u.s.m., Statucie oraz odpowiednich regulaminach. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

3. W zakresie lokali mieszkalnych znajdujących się w nowobudowanych przez Spółdzielnię budynkach - z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia może zawrzeć umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego,
- 6) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego, bądź harmonogram wnoszenia rat,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 8.

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego odpowiada różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego



lokalu, osoba zobowiązana do wniesienia wkładu mieszkaniowego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

2. Wkład mieszkaniowy podlega waloryzacji według wartości rynkowej lokalu ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego obciążają osobę, na rzecz której dokonuje się tej czynności.

§ 9.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m.), w tym w szczególności:

- odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

- kwoty umorzonego Spółdzielni kredytu, podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa (jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków),

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokal.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 10

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.

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

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

4. Przepis ust. 3 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 11.

W przypadku śmierci osoby, ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

§ 12.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego zstępny, wstępny, rodzeństwu, dzieciom rodzeństwa, małżonkowi, osobie przysposabiającej i przysposobionej oraz osobie, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu. Umowę o której mowa w zdaniu poprzedzającym, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty eksploatacyjne za lokal.

3. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z przepisami u.s.m.

§ 13.

1. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:

1) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej,

2) zaległości z zapłatą opłat za lokal za okres co najmniej sześciu miesięcy.

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

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2 stanie się prawomocne. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu oraz odpowiednich regulaminów, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez umieszczenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach, Biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w ust. 6,

2) osoba zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego prawa do tego lokalu.

6. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 14.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu oraz odpowiednich regulaminów.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m., w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części

przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych za lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych za lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

7. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 4, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 15

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

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

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

§ 16



Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 17.

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

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

§ 18.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 19.

1. W przypadku długotrwałych, nie mniej niż 3 m-ce, zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych za lokal, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na zasadach określonych w art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.). Osobom, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do innego lokalu.

2. Z żądaniem, o którym mowa wyżej, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 20.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu z tym, że przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt

zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 21

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu, w terminie sześciu miesięcy.

3. Spółdzielnia uiszcza osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu niewniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, kwotę niespłaconego kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 22.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadających 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 eksploatacyjnych.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. 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, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 23

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

C. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 24.



1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach przewidzianych w u.s.m.
2. Spółdzielnia zawiera w formie pisemnej umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany status prawny lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. W przypadku beczynności Spółdzielni po uzyskaniu tytułu prawnego do gruntu, osoba, której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, może wystąpić do sądu z powództwem przeciwko Spółdzielni.
4. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.
5. Koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają wnioskującego, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje ustanowienia odrębnej własności.
6. W przypadku realizacji zadania inwestycyjnego Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
- 7.. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
8. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 25

1. Prawo odrębnej własności lokalu może należeć do kilku osób.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom u.s.m., w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 26.



1. Jeżeli większość właścicieli lokali, w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.), to stosuje się ust. 2. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

2. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, a w przypadku niedoboru środków – w tym zadłużeniu, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, według stanu na dzień ustania członkostwa. Zapis niniejszego ustępu stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.

3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.) W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 u.s.m.

4. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa powyżej, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

PRZETARG

§ 27.

1. Spółdzielnia, w przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w zasobach Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w branżowych portalach internetowych.
3. Warunki, tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 28.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz odpowiednich regulaminów.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz odpowiednich regulaminów.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6.
5. Opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie wnosi się co miesiąc, do 20-go dnia danego miesiąca. Za datę dokonania płatności uznaje się datę uznania rachunku bankowego Spółdzielni kwotą płatności lub datę wpływu płatności w kasie Spółdzielni.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa powyżej odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali:
 - a) osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
 - b) osoby faktycznie korzystające z lokalu, □ odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

8. Od nieuiszczonych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
9. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
10. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki lokalami i ustalania wysokości opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 29.

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego z tym, że w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, a także podatku od nieruchomości czy opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości - co najmniej na czternaście dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w ust. 1 wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 30.

1. Osoby, na rzecz których realizowana jest inwestycja (zadanie inwestycyjne) zgodnie z przepisami u.s.m., zobowiązani są do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na ich lokale przez wniesienie odpowiednio wkładu mieszkalnego lub wkładu budowlanego.
2. Do kosztów budowy wliczane są także koszty związane z kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy. Osoba, o której mowa w ust. 1 obowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.

§ 31.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, w tym remontami.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym remontami - w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 32.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub

przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności, w terminie 14 dni.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 33.

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz miejsc postojowych, stanowiących mienie Spółdzielni - mogą być osoby fizyczne i prawne, również nie będące członkami Spółdzielni.

2. Lokale stanowiące mienie Spółdzielni i przeznaczone do najmu określa Zarząd.

3. Szczegółowe warunki najmu określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.

§ 34.

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. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstawaniu 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.

3. Osoba korzystająca z lokalu, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, powinna udostępnić Spółdzielni lokal dla dokonania przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania lub zastępczego wykonania prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

§ 35.

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie do trzech miesięcy od chwili wygaśnięcia tego prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

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

3. Zasady użytkowania lokali w zasobach Spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.



§ 36

ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

1. Dodatkowym wyposażeniem lokalu jest wyposażenie poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, o charakterze trwałym, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu, a niestanowiące pierwotnego wyposażenia lokalu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcyjno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni.
3. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia są dokonywane wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami — bez udziału Spółdzielni.
4. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym:
 - 1) w przypadku ogłoszenia przetargu na sprzedaż lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia są uwzględniane w operacie szacunkowym przy ustalaniu wartości rynkowej tego lokalu i waloryzacji wkładu dokonywanej w oparciu o te operaty;
 - 2) w przypadku ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia lub uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE

§ 37.

1. Do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących, a także do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego stosuje się odpowiednio przepisy określone w u.s.m.
2. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat.



3. Zasady wynajmowania garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych , oraz korzystania z nich określa regulamin uchwalony przez Zarząd.

§ 38.

REJESTR CZŁONKÓW

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający:

- 1) imiona i nazwiska, a w przypadku osób prawnych firmę (nazwę),
- 2) miejsca zamieszkania (adres), a w przypadku osób prawnych siedzibę (adres),
- 3) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres miejsca zamieszkania i siedziby,
- 4) numer telefonu oraz opcjonalnie adres e-mail
- 5) dane identyfikacyjne: PESEL a w przypadku osób prawnych NIP,
- 6) adres i rodzaj prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać tej osobie prawo,
- 7) liczbę osób zamieszkałych w lokalu,
- 8) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
- 9) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych albo budowlanych,
- 10) informacje dotyczące zadłużenia członków wobec Spółdzielni.
- 11) zmiany danych określonych w pkt 1)- 9),
- 12) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
- 13) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

2. Prawo przeglądania rejestru ma każdy członek Spółdzielni i jego małżonek, a także wierzyciele członków oraz Spółdzielni.

3. Tryb przeglądania i udostępniania dokumentów określa Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 39.

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

§ 40.



PRAWA CZŁONKÓW

1. Członkom Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni – z zastrzeżeniem odrębnych postanowień Statutu,
- 2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach dotyczących jej działalności oraz żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni tych wniosków,
- 3) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 5) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i żądania zamieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad - na warunkach i w trybie, określonych w Statucie,
- 6) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, z wyjątkiem Statutu i regulaminów, uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 7) prawo wglądu w siedzibie Spółdzielni do rejestru członków Spółdzielni,
- 8) prawo zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni, w przypadkach przewidzianych przepisami prawa,
- 9) prawo żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości opłat, o których mowa w § 28,
- 10) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat, o których mowa w § 28 bezpośrednio na drodze sądowej,
- 11) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w przypadkach określonych w § 42,
- 12) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umów: o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w Statucie lub ustawie,
- 13) prawo żądania zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych lub umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

14) prawo uczestniczenia w posiedzeniu organu odwoławczego podczas rozpatrywania jego sprawy w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego, o którym mowa w § 42,

15) prawo do ubiegania się o najem lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, stanowiących własność Spółdzielni, na zasadach określonych w regulaminach Spółdzielni,

16) korzystanie z innych praw, określonych w ustawie lub Statucie.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni 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.

3. Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły z lustracji i roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni umieszcza na stronie internetowej.

§ 41

OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

Członkowie Spółdzielni są zobowiązani do:

1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,

2) wniesienia wkładu mieszkaniowego albo budowlanego – w przypadkach i na warunkach określonych w Statucie,

3) uiszczania terminowo opłat za korzystanie z lokalu,

4) zawiadomienia Spółdzielni o wynajmie lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu lub jego części, w przypadkach określonych w § 32,

5) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie i zabezpieczenie jej majątku,

6) utrzymywania lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, w tym garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, komórki lokatorskiej oraz piwnicy, a także lokalu o innym przeznaczeniu,

- 7) zawiadamiania Spółdzielni o każdorazowej zmianie liczbie osób korzystających z lokalu, w terminie 14 dni od zaistnienia zmiany,
- 8) udostępniania lokalu na warunkach określonych w § 34 oraz na potrzeby odczytu stanu liczników,
- 9) wypełniania innych obowiązków przewidzianych w przepisach prawa lub w Statucie.

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 42.

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym członek Spółdzielni może odwoływać się od każdej dotyczącej go uchwały podjętej przez organy Spółdzielni, z wyjątkiem uchwał Walnego Zgromadzenia.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu 2 miesięcy od dnia zgłoszenia. O rozstrzygnięciu wniosku Zarząd zawiadamia członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie pisemne i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutku niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
5. W razie odmownego załatwienia odwołania Rada Nadzorcza jest zobowiązana podać uzasadnienie pisemne i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 6 tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutku niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Rady Nadzorczej staje się ostateczna.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 6 tygodni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
8. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 43



Niezależnie od postępowania wewnątrzspółdzielczego członek może dochodzić swoich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 44.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:

- 1) śmierci osoby fizycznej będącej członkiem;
- 2) wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego osoby prawnej będącej członkiem;
- 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 5) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 7) powstania wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie uchwały właścicieli posiadających większościowy udział w nieruchomości wspólnej lub wyodrębnienia na własność ostatniego lokalu w danym budynku.

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

3. Właściciel odrębnego lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następną dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

§ 45.

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru ze skutkiem od dnia śmierci.
2. Osobę prawną, będącą członkiem skreśla się z rejestru ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 46.



1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni z zachowaniem terminu wypowiedzenia.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
3. Terminem wypowiedzenia jest ostatni dzień każdego miesiąca.
4. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca następującego po terminie wypowiedzenia.
5. Za datę wygaśnięcia członkostwa uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia

§ 47.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - 1) działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom;
 - 2) narusza zasady współżycia społecznego, porządek domowy lub niszczy mienie wspólne mieszkańców Spółdzielni;
 - 3) narusza postanowienia Statutu, regulaminów lub uchwał organów Spółdzielni;
 - 4) uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących wspólne mienie członków Spółdzielni lub pokrywaniem zobowiązań wobec Spółdzielni z innych tytułów;
 - 5) świadomie wprowadza w błąd organy Spółdzielni w celu uzyskania nienależnych mu korzyści;
 - 6) wykorzystuje dokumenty uzyskane ze Spółdzielni do celów sprzecznych z jej interesem lub ujawnia dane objęte ochroną danych osobowych bądź tajemnicą przedsiębiorcy.
3. Wykluczenie jest sankcją wyjątkową, która może być stosowana przez Spółdzielnię, gdy zachowanie się jej członka, o którym mowa w ust. 1 i 2 ma charakter ciągły oraz wykazuje znamiona winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa, a członek, mimo wezwania go przez Spółdzielnię do zmiany swojego postępowania, nadal zachowuje się w sposób uzasadniający wykluczenie go ze Spółdzielni.
4. Przesłanki wykluczenia, o których mowa w ust. 2 pkt. 1, 5 i 6, wymagają prawomocnego postanowienia sądu.

§ 48.



1. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie go z rejestru członków Spółdzielni.

2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:

1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału albo nie zrezygnował z członkostwa mimo braku podstaw do jego kontynuowania. Wykreślenie w takim przypadku jest dopuszczalne po wezwaniu członka do spełnienia świadczenia i bezskutecznym upływie jednomiesięcznego terminu wyznaczonego mu przez Zarząd;

2) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni;

3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni;

4) nie wykonuje zobowiązań wobec Spółdzielni.

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 49.

1. Organami Spółdzielni są:

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

2. Członkami organów Spółdzielni mogą być wyłącznie członkowie Spółdzielni albo osoby wskazane przez osoby prawne, będące członkami Spółdzielni z tym, że członkami Zarządu mogą być także osoby nie będące członkami Spółdzielni, wybrane w drodze konkursu.

3. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2),3). Osoby te w Walnym Zgromadzeniu uczestniczą za pośrednictwem swoich ustawowych przedstawicieli.

4. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2), 3) są dokonywane w głosowaniu

tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

5. Szczegółowy obieg dokumentów określa Regulamin.

§ 50.

1. Rada Nadzorcza może ważnie obradować i podejmować uchwały tylko w obecności co najmniej połowy członków tego organu uprawnionych do głosowania, z tym, że Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

2. Przy obliczaniu większości głosów, wymaganej do podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” przyjęciem uchwały i oddane „przeciw” przyjęciu uchwały.

3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymaga większości kwalifikowanej.

4. Kwalifikowanej większości głosów wymagają następujące uchwały Walnego Zgromadzenia:

- a) zmiana Statutu - 2/3 głosów;
- b) odwołanie członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
- c) łączenie się Spółdzielni - 2/3 głosów;
- d) likwidacja Spółdzielni - 3/4 głosów, oddanych na dwóch kolejnych posiedzeniach Walnego Zgromadzenia, zwołanych w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

5. Głosowanie jest jawne, chyba że co innego wynika z ustawy lub ze Statutu albo, że przeprowadzenia głosowania tajnego żąda co najmniej jedna trzecia obecnych członków organu.

6 Rada Nadzorcza lub zarząd mogą żądać zwołania posiedzenia rady nadzorczej albo zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie

7. Uchwała organu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie organu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 51.

1. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.

2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

3. Członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
5. Członek zarządu oraz pracownik spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu.
6. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
7. Pełnomocnictwo powinno zawierać co najmniej: 1) imię i nazwisko członka, numer w rejestrze członków oraz numer i serię dowodu osobistego lub numer innego dokumentu tożsamości członka, 2) adres 3) imię i nazwisko pełnomocnika, jego adres zamieszkania oraz numer i serię dowodu osobistego lub numer innego dokumentu tożsamości ze zdjęciem, 4) datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka, 5) własnoręczny czytelny podpis członka.
8. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
9. Na Walnym Zgromadzeniu mogą być obecne osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą oraz mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym przedstawiciele Kancelarii Prawnej obsługującej Spółdzielnię oraz Główna Księgowa.

§ 52.

Z zastrzeżeniem innych uprawnień przewidzianych w przepisach prawa i Statucie, do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- b) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- c) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- d) podejmowanie uchwał w sprawie podziału pożytków i innych przychodów (nadwyżki bilansowej) lub sposobu pokrycia strat,
- e) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości
- f) podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na realizację przez Spółdzielnię inwestycji budowlanych, z tym, że realizacja inwestycji oraz wszelkie czynności z tym związane należą do kompetencji Zarządu,



- g) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich,
- h) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- i) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- j) uchwalanie zmian Statutu,
- k) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- l) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- m) Uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków
- n) Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej

§ 53.

1. Walne zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków
3. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W wypadkach wskazanych w ust. 2 i 3 walne zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

§ 54.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń umieszczanych na klatkach schodowych budynków spółdzielczych oraz w siedzibie Spółdzielni, co najmniej dwadzieścia jeden dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienie umieszcza się także na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 55.

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposób określonych w statucie.



2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. 3. Z obrad walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego oraz sekretarza walnego zgromadzenia w terminie 7 dni po zakończeniu obrad Walnego Zgromadzenia. 4. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

5. Protokoły przechowuje zarząd spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad 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 czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania o których mowa w ust. powyżej, w terminie piętnastu dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 25 członków. Lista członków popierających powinna zawierać:

- 1) treść uchwały lub żądania. W przypadku, gdy lista członków popierających zajmuje dwie lub więcej strony, treść uchwały czy żądania powinna być wpisana na każdej stronie.
- 2) imię i nazwisko wpisane własnoręcznie przez członka Spółdzielni, popierającego uchwałę lub żądanie,
- 3) adres lokalu, z którego członek wywodzi swoje prawa, a w przypadku członka posiadającego wyłącznie ekspektatywę własności – adres zamieszkania,
- 4) numer PESEL lub numer dowodu osobistego
- 5) telefon kontaktowy,

7a) Weryfikację listy członków popierających, o której mowa w ust. 7 oraz stwierdzenie jej ważności dokonuje Zarząd. Lista pozostaje ważna w przypadku pozytywnego zweryfikowania danych, o których mowa w ust. 7 punkt 1)-4), co najmniej 25 członków popierających. W przypadku stwierdzenia nieważności listy Zarząd informuje o powyższym członka zgłaszającego projekt uchwały lub żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w terminie 5 dni od daty złożenia zgłoszenia.

8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

9. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych żądań, uzupełniony porządek obrad Zarząd podaje do wiadomości członków najpóźniej 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia przez umieszczenie go na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.

10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 56.

1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą.
6. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
8. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

B. RADA NADZORCZA

§ 57.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej wchodzi do 11 członków Spółdzielni, wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej mają prawo zgłaszać członkowie Spółdzielni (każde zgłoszenie musi być poparte podpisami co najmniej 25 członków)



- w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

3. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie w biurze Zarządu Spółdzielni z podaniem:

- 1) imienia i nazwiska kandydata,
- 2) adresu zamieszkania kandydata,
- 3) imion i nazwisk zgłaszających,
- 4) adresów zamieszkania zgłaszających.

3a. Zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu możliwe jest jedynie w przypadku braku wystarczającej liczby kandydatów wymaganych do uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.

4. Do zgłoszenia kandydata do Rady Nadzorczej należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz ankietę zawierającą następujące informacje:

- 1) braku zatrudnienia w Spółdzielni,
- 2) nie prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- 3) nie pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią
- 4) niezalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,

liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej

Ankiety są dostępne do wglądu w Biurze Spółdzielni.

5. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji.

6. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję. W wyborach uzupełniających, które odbywają się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres do końca kadencji.

7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:

1) osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni,

2) osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej,



3) osoby niespełniające obowiązków Statutowych wobec Spółdzielni.

9. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w następujących wypadkach:

- 1) z chwilą wyboru członków Rady Nadzorczej kolejnej kadencji,
- 2) w razie ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 3) ograniczenia lub utraty zdolności do czynności prawnych,
- 4) w razie zrzeczenia się mandatu (rezygnacji) na piśmie,
- 5) w razie odwołania przed upływem kadencji na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, podjętej kwalifikowaną większością 2/3 głosów,
- 6) cofnięcia pełnomocnictwa, w przypadku pełnomocnika osoby prawnej,
- 7) śmierci.

10. Jeżeli Rada Nadzorcza wyznaczy jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, członkostwo tych osób w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu na czas pełnienia funkcji w Zarządzie.

§ 58.

1. Z zastrzeżeniem innych uprawnień przewidzianych w przepisach prawa i Statucie, do właściwości Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) kontrola sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, a także przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu stanowiska w tym zakresie,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,



- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego
- 8) wybór i powołanie członków Zarządu oraz podejmowanie uchwał w sprawie odwołania członków Zarządu
- 9) powołania Prezesa Zarządu wyłonionego w postępowaniu konkursowym
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach – do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 11) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni przed sądem, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd,
- 12) żądanie sprawozdań i wyjaśnień od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni,
- 13) uchwalanie zasad ustalania i wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych oraz uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 14) kontrola realizacji planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
- 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w wypadkach określonych w Statucie,
- 16) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badania sprawozdań finansowych,
- 17) uczestniczenie przez Radę Nadzorczą lub jej przedstawiciela w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
- 18) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Zarządu,
- 19) uchwalanie regulaminów Spółdzielni, z wyjątkiem regulaminów związanych z prawem pracy;



2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 59.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego, sekretarza oraz Komisję Rewizyjną, w miarę potrzeb dodatkowe komisje oraz ich przewodniczących.

2. Przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący komisji tworzą prezydium Rady Nadzorczej, którego zadaniem jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane przynajmniej raz w miesiącu przez jej przewodniczącego, a w razie jego nieobecności - przez zastępcę przewodniczącego.

4. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w nowym składzie zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji, czy 7 dni od zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia. W przypadku niezwołania Rady Nadzorczej zgodnie ze zdaniem poprzedzającym – posiedzenie zwołuje Zarząd.

§ 60.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej w formie miesięcznego ryczałtu, który jest wyliczany w odniesieniu do wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz. U. z 2017 r.poz. 847).

2. Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej wynosi:

1) dla Przewodniczącego - 40% wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1,

2) dla pozostałych członków Rady - 35% wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej przysługuje wyłącznie za miesiąc, w którym odbyło się przynajmniej jedno posiedzenie Rady. Wynagrodzenie przysługuje danemu członkowi w przypadku jego obecności na co najmniej jednym posiedzeniu Rady w danym miesiącu.

4. Szczegółowe reguły, dotyczące sposobu zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej,

procedury obrad i podejmowania uchwał, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD

§ 61.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Członkami Zarządu nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej.
3. Zarząd składa się z dwóch lub trzech osób, w tym Prezesa, którzy są wybierani przez Radę Nadzorczą
4. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien posiadać odpowiednie doświadczenie i kompetencje dające rękojmię należytego wykonywania przez niego funkcji. Kandydat na Prezesa Zarządu wraz ze zgłoszeniem swojej kandydatury do konkursu, składa Radzie Nadzorczej pisemne oświadczenie, że nie narusza zakazu konkurencji.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
6. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu. Za odwołaniem członka Zarządu musi głosować co najmniej pięćdziesiąt procent składu Rady Nadzorczej (wszystkich członków Rady Nadzorczej). Jednocześnie z odwołaniem członka Zarządu, Rada podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni oraz niezwłocznie dokonuje wyboru nowego członka Zarządu.
7. Rada Nadzorcza może, w razie konieczności, wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu z tym, że okres pełnienia funkcji członka Zarządu przez członka Rady Nadzorczej nie może być dłuższy niż trzy miesiące.

§ 62.

1. Do właściwości Zarządu należy dokonywanie czynności prawnych, w tym podejmowanie decyzji i uchwał we wszystkich sprawach, które według Statutu lub przepisów prawa nie należą do kompetencji innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów oraz dokonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 2) zwoływanie Walnego Zgromadzenia

- 3) sporządzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz ich składanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
- 4) składanie Radzie Nadzorczej sprawozdań ze swojej działalności corocznie, a także na jej żądanie;
- 5) sporządzanie projektu planu finansowego;
- 6) przygotowanie projektu uchwały oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,;
- 7) przygotowanie projektu uchwały podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia straty bilansowej;
- 8) sporządzanie wniosków dotyczących zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych;
- 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia;
- 10) sporządzanie projektów rocznych i wieloletnich planów gospodarczych;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przyjmowania członków Spółdzielni;
- 11) składanie oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni wobec jej członków; 12) podejmowanie decyzji w sprawie wyodrębnienia własności lokalu mieszkalnego;
- 13) podejmowanie decyzji w sprawie wynajmowania lokali użytkowych;
- 14) informowanie członków o działalności Spółdzielni;
- 15) sporządzanie regulaminów z zakresu prawa pracy w tym regulaminu wynagradzania.

2. Zarząd odpowiada za założenie strony internetowej Spółdzielni i jej administrowanie. Na stronie internetowej udostępnia Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, protokoły lustracji, roczne sprawozdanie finansowe oraz inne informacje, jeśli nie narusza to interesów Spółdzielni i jej członków. Wgląd do dokumentów opisanych powyżej będzie dostępny według uprawnień.

3. Zarząd zapewnia obsługę Walnego Zgromadzenia.

§ 63.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu albo jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

2. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa, jednemu z członków Zarządu lub innej osobie, 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.

3. Szczegółowy tryb pracy, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 64.



1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, uczestniczyć w podmiocie konkurencyjnym jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu są obowiązani do powiadomienia Spółdzielni o prowadzeniu działalności konkurencyjnej względem Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia zaistnienia tej okoliczności. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności wyznaczając mu trzydziestodniowy termin na usunięcie przyczyn naruszenia. Po bezskutecznym upływie tego terminu, zawieszenie może trwać do czasu najbliższego Walnego Zgromadzenia (bez konieczności zwoływania dodatkowego), które podejmie uchwałę o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu członka Rady Nadzorczej.
4. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu składają pisemne oświadczenia, iż nie naruszają zakazu konkurencji.

§ 65.

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
2. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy

VII. RADY NIERUCHOMOŚCI

§ 66.

1. Powołuje się Rady Nieruchomości obejmujące swoim działaniem poszczególne budynki stanowiące odrębne nieruchomości. Zakres kompetencji oraz skład określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.



2. Rady Nieruchomości działają z upoważnienia Rady Nadzorczej i są powoływane spośród Członków Spółdzielni zamieszkujących w danej nieruchomości a swoim działaniem obejmują teren wydzielonej nieruchomości.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 67.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści Członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
4. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
5. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu przeznacza się na cele określone w uchwale walnego zgromadzenia.

§ 68.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach;
 - 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Spółdzielnia może także inne fundusze własne, w tym fundusz wkładów mieszkaniowych, fundusz wkładów budowlanych, fundusz remontowy.
3. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- 3a. Działania remontowe w poszczególnych nieruchomościach będą finansowane zbiorczo w skali funduszu remontowego, a wyodrębniona dla każdej nieruchomości coroczna ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego ma zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie tych wpływów i wydatków w przedziale czasowym do 10 lat.



4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów oraz ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

5. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni. Straty pierwszego roku obrachunkowego po założeniu Spółdzielni mogą być pokryte w roku następnym.

6. Gdyby fundusze własne nie wystarczyły na pokrycie strat, walne zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wcześniejszego wpłacenia udziałów.

§ 69.

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z badania, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 70.

1. Zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawne.

3. Zmiana Statutu wywołuje skutki prawne z dniem jej wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

Członek Zarządu
Aneta Cegłowska

PREZES ZARZĄDU
Karol Czerwiec