

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Nasz Energetyk” we Wrocławiu

STATUT

Wrocław, dnia 13.06.2018 r.

Tekst jednolity – uwzględnia zmiany uchwalone w dniu 15.06.2023 r. uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 8/2023



SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOWIE	4
1. Powstanie i ustanie członkostwa	4
2. Prawa i obowiązki członków	7
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	9
III. PRAWA DO LOKALI	9
1. Postanowienia ogólne	9
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	10
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	15
4. Prawo odrębnej własności lokalu	16
5. Lokale użytkowe	18
6. Garaże	18
7. Wynajem lokali	19
IV. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE	19
V. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	20
VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	22
VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI	23
1. Postanowienia ogólne	23
2. Walne Zgromadzenie	23
3. Rada Nadzorcza	29
4. Zarząd	32
5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	33
VIII. LUSTRACJA	34
IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	34



I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Energetyk”, zwana dalej Spółdzielnią, jest dobrowolnym zrzeszeniem o nieograniczonej liczbie członków, które w ich interesie prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Wrocław.
3. Spółdzielnia została założona na czas nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Skrócona nazwa Spółdzielni brzmi: „Nasz Energetyk”.

§ 2

Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w oparciu o postanowienia niniejszego Statutu. W sprawach nieuregulowanych w wyżej wymienionych aktach prawnych zastosowanie mają przepisy innych właściwych przepisów prawa powszechnie obowiązującego.

§ 3

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do istniejących: organizacji, spółek, związków i stowarzyszeń spółdzielczych. W szczególności Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do związków rewizyjnych, spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego i cywilnego.
2. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz gospodarczymi, a także z członkami spółdzielni – osobami prawnymi, a także zawierać umowy w przedmiocie wspólnych przedsięwzięć w zakresie budowy zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych.

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych, z nimi związanych, swoich członków oraz ich rodzin przez dostarczenie im samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia, na rzecz członków, spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia, na rzecz członków, odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy;



- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umów;
- 8) pośrednictwo w wynajmie i obrocie nieruchomościami oraz zarządzanie lokalami na zlecenie,
- 9) zarządzanie i prowadzenie obsługi księgowej na zlecenie innych podmiotów gospodarczych,
- 10) prowadzenie innej działalności gospodarczej w interesie swoich członków, tj.:
 - działalności budowlanej, remontowej i eksploatacyjnej,
 - działalności w zakresie usług porządkowych,
 - działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich.
2. Dla realizacji przedmiotów działalności określonych w ust. 1, Spółdzielnia:
 - 1) nabywa nieruchomości na własność lub w użytkowanie wieczyste, a także nabywa ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach,
 - 2) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 3) prowadzi gospodarkę zasobami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem,
 - 4) prowadzi wykonawstwo własne w zakresie inwestycji, remontów i konserwacji oraz usług,
 - 5) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz swoich członków,
 - 6) prowadzi obrót nieruchomościami w interesie swoich członków,
 - 7) prowadzi również inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 Statutu.
3. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi oraz jednostkami gospodarczymi, a także organami administracji publicznej.
4. Zabezpieczenie zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu w formie hipoteki obciążającej budynek, w którym członkowie i osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadają prawa do lokali, wymaga pisemnej zgody większości osób, które posiadają prawa do lokali w tej nieruchomości. W głosowaniu obowiązuje zasada, że na jeden lokal przypada jeden głos. Spółdzielnia może również zaciągać kredyty zabezpieczone na innych nieruchomościach.

II. CZŁONKOWIE

1. Powstanie i ustanie członkostwa

§ 6

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
3. 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.



4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
6. Ustępy 1-5 stosuje się odpowiednio do osoby, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
7. Osobom wymienionym w ust. 5 przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji członkowskiej, wypełnionej zgodnie ze wzorem zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.
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 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
9. Jeżeli prawo do lokalu lub roszczenie, z którym związane jest członkostwo w Spółdzielni nabyło kilka osób, z których wszystkie lub niektóre osoby są już w momencie ich nabycia członkami Spółdzielni, nie dokonują one wyboru, o którym mowa w ust. 8, a członkami Spółdzielni pozostają te same osoby.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku od dnia śmierci osoby, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub osoby, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób bliskich osoby zmarłej złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru członka dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Ust. 1 stosuje się odpowiednio do osoby, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. W przypadku osób, o których mowa w § 6 ust. 5, członkostwo powstaje z chwilą wpływu do Spółdzielni prawidłowo wypełnionej deklaracji członkowskiej.
4. Nabywca prawa lub roszczenia, z którym wiąże się nabycie członkostwa w Spółdzielni powinien w terminie 7 dni zawiadomić Spółdzielnię o jego nabyciu, przedkładając do wglądu oryginały właściwych dokumentów lub ich kopie uwierzytelnione przez notariusza.



5. Na podstawie dokumentów, o których mowa w ust. 4, Zarząd na posiedzeniu stwierdza spełnienie warunków nabycia członkostwa w Spółdzielni oraz wpisuje członka do rejestru członków lub informuje osobę zainteresowaną, że nie spełnia warunków uzyskania członkostwa w Spółdzielni.
6. Członek Spółdzielni nabywa prawa w zakresie obniżenia opłat za używanie lokalu od początku miesiąca następującego po miesiącu, w którym zawiadomił Spółdzielnię o zaistnieniu okoliczności skutkujących nabyciem członkostwa lub złożył deklarację członkowską.
7. O nabyciu członkostwa Spółdzielnia informuje członka pisemnie w terminie jednego miesiąca od otrzymania przez Spółdzielnię wiadomości o wystąpieniu zdarzenia skutkującego powstaniem członkostwa z mocy prawa lub od dnia wpływu do Spółdzielni deklaracji członkowskiej.

§ 8

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
 - 7) śmierci członka będącego osobą fizyczną lub ustania osoby prawnej będącej członkiem;
 - 8) wystąpienia ze Spółdzielni członka będącego właścicielem lokalu;
 - 9) likwidacji Spółdzielni.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w następujących przypadkach:
 - 1) podjęcia na podstawie art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez właścicieli lokali uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali;
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, z zastrzeżeniem, że w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu właściciele lokali mogą podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będzie miał odpowiednie zastosowanie art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; właściciel lokalu może wówczas ponownie złożyć deklarację członkowską.
3. 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.
4. Członek o którym mowa w ust. 1 pkt 8 może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno zostać dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wygaśnięcia członkostwa w Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. O wystąpieniu jednego ze zdarzeń wymienionych w ust. 1-3 były członek powinien zawiadomić Spółdzielnię na piśmie w terminie 7 dni.
6. O ustaniu członkostwa Spółdzielnia informuje byłego członka na piśmie w terminie miesiąca od chwili wygaśnięcia członkostwa.



7. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
8. Osobę prawną będącą członkiem skreśla się z rejestru ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, który zawiera:
 - 1) imię i nazwisko członka lub nazwę członka w przypadku osoby prawnej,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania (siedziba) członka,
 - 4) wysokość wniesionych wkładów i udziałów,
 - 5) zmiany danych określonych w pkt 1-4,
 - 6) datę nabycia członkostwa,
 - 7) datę wypowiedzenia i ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.
3. Rejestr członków Spółdzielni prowadzony jest w formie elektronicznej.

2. Prawa i obowiązki członków

§ 10

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością i uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia,
- 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w jego porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do przeglądania protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni i protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie,
- 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni w obecności pracownika Spółdzielni,
- 8) prawo do zaskarżania uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 9) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z mienia Spółdzielni i z świadczonych przez nią usług na zasadach odpłatności,
- 10) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
- 11) prawo żądania przeniesienia na członka odrębnej własności lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,



- 12) prawo do ubiegania się o wynajem lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 13) prawo wskazania, w pisemnym oświadczeniu, osoby, której Spółdzielnia winna wypłacić udziały po śmierci członka,
- 14) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat obciążających członków Spółdzielni.

§ 11

Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

§ 12

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać statutu, regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali,
- 3) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym członkom,
- 4) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu osobie upoważnionej przez Spółdzielnię, ilekroć jest to niezbędne celem przeprowadzenia konserwacji, przebudowy, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów,
- 5) dbać o dobro Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 6) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 7) przystąpić w uzgodnionym wcześniej terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu,
- 8) pokryć koszty rzeczoznawcy w celu ustalenia wartości rynkowej lokalu, jeżeli konieczność ustalenia tej wartości wynika z ustawy,
- 9) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej lub elektronicznej o zmianie danych osobowych i danych kontaktowych (adres, telefon, adres e-mail) oraz o wynajmie lub o oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, a także o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu lub faktycznie korzystających z lokalu członka Spółdzielni.

§ 13

1. Członek Spółdzielni nie ma obowiązku wnoszenia udziału członkowskiego.
2. Jeżeli członek, na podstawie przepisów obowiązujących uprzednio, wniósł udział członkowski, przysługuje mu roszczenie o jego zwrot po ustaniu członkostwa w Spółdzielni. Roszczenie powinno zostać zgłoszone w formie pisemnej. Żądanie zwrotu wpłaty wniesionej na udział członkowski może wnieść także osoba wskazana w pisemnym oświadczeniu członka jako osoba uprawniona do wypłaty udziału po jego śmierci.
3. W przypadku śmierci członka jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały po przedstawieniu oryginałów dokumentów stanowiących dowód nabycia spadku po zmarłym członku.
4. Zwrot kwoty wpłaconej na udział członkowski nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek, jego spadkobiercy lub osoba wskazana przez członka wystąpili z żądaniem zwrotu oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.



5. Spółdzielnia dokonuje zwrotu udziału w terminie jednego miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym do Spółdzielni zgłoszone zostało roszczenie o zwrot udziału.

3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 14

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski i podania członków skierowane do Zarządu i należące do jego kompetencji powinny zostać rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie lub drogą elektroniczną. W przypadku, gdy właściwą do rozpoznania sprawy jest Rada Nadzorcza, Zarząd w terminie 14 dni przekazuje wniosek lub podanie do Rady Nadzorczej.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Jeżeli we wskazanym terminie członek niełoży odwołania, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka od decyzji Zarządu 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. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Rada Nadzorcza może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
8. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza członka w dochodzeniu swoich praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest umarzane.

III. PRAWA DO LOKALI

1. Postanowienia ogólne

§ 15

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
 - 3) wynajmować lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu, garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.



2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 16

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między Spółdzielnią a osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać lokal mieszkalny do używania, a osoba ubiegająca się o ustanowienie tego prawa zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie Spółdzielni. Ponadto umowa powinna w szczególności zawierać:
 - 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
 - 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może zostać ustanowione na rzecz członka Spółdzielni lub członka Spółdzielni i jego małżonka.
4. Wydane przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowienie tego prawa.

§ 17

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Wynajmowanie lub oddawanie przez członka w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do niezwłocznego pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. 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.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2017 r. poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie mogą być wyodrębniane na własność



ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

§ 18

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa:

- 1) z chwilą ustania członkostwa osoby, której prawo przysługuje, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom, a członkostwo drugiego małżonka nie wygasło;
- 2) z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu o wygaśnięciu tego prawa, wydanego na żądanie Spółdzielni w związku z zaległością w opłatach określonych w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych za okres co najmniej 6 miesięcy lub rażącego, lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby, co czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym; jeżeli orzeczenie dotyczy tylko jednego z małżonków, którym prawo przysługiwało wspólnie, wobec drugiego z małżonków prawo nie wygasa;
- 3) z chwilą złożenia przez członka oświadczenia o zrzeczeniu się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu; jeżeli prawo to przysługuje wspólnie małżonkom, wygasa ono po złożeniu oświadczenia przez oboje małżonków.

§ 19

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat określonych w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci na rzecz Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, 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.

§ 20

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jeszcze nie istniejącego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu po jego wybudowaniu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 2) dokładne określenie lokalu mieszkalnego, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
 - 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 6) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 8) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,



- 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy o budowę lokalu, wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 21

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przez lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Umowę o budowę lokalu można wypowiedzieć ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące.

§ 22

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przedkładając, na dowód tego do wglądu, oryginały właściwych dokumentów. Zawiadomienie powinno zostać złożone w formie pisemnej.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 23

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 24

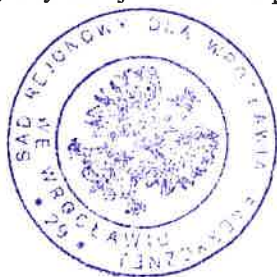
1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Osobą bliską w rozumieniu Statutu jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.



3. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa, osobom bliskim osoby zmarłej, które miały wspólnie z nią zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie przez osobę zainteresowaną, w terminie jednego roku, pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoba bliska, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, która ubiegała się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 25 ust. 4 i 5.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 25

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 19 i § 24, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób umożliwiający dotarcie tej informacji zarówno do członków (ogłoszenia na wszystkich tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni), jak też osób nie związanych ze Spółdzielnią (np. Internet) oraz przez publikację w prasie lokalnej.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata przez nabywcę wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 19,
 - 2) osoba bliska, o której mowa w § 24 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, pod warunkiem przedniego opróżnienia lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową stanowiących koszty zadania inwestycyjnego przypadające na dany lokal, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się



- również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 7. Przetargu, o którym mowa w ust. 1 nie ogłasza się w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
 8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
 9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
 10. W przypadku, o którym mowa w ust. 9 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 11. 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. 8, 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.
 12. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 26

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;



- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz.U. nr 230, poz. 1922, z późn. zm.).
4. 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. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 27

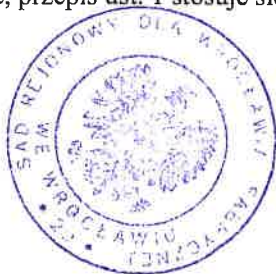
1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem 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.
4. Umowę zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawiera się w formie aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr spółdzielczych własnościowych praw do lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

§ 28

W przypadku zalegania z opłatami za używanie lokalu za okres ponad 12 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, stosuje się odpowiednio przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu w trybie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 29

1. Jeżeli 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 przeniesieniu własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.



§ 30

Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio.

§ 31

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa, pod warunkiem uprzedniego opróżnienia 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. Do przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy § 25 Statutu.

§ 32

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka:
 - 1) spłaty przypadającej na jego 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 używanie lokalu.
2. Koszty obejmujące wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 33

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

4. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 34

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jeszcze nie istniejącego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu po jego wybudowaniu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,



- 3) 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,
 - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenie wysokości wkładu budowlanego,
 - 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 10) warunki i termin wypowiedzenia umowy przez strony umowy oraz termin ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 4 i 6 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu wygasa roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego.
5. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniona albo zobowiązana z tego tytułu jest osoba, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo odrębnej własności.

§ 35

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 34, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowę zbycia ekspektatywy własności zawiera się w formie aktu notarialnego.

§ 36

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w Statucie, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Umowę o budowę lokalu można wypowiedzieć ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące.



§ 37

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie osoby uprawnionej Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 38

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, 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 wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 39

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

5. Lokale użytkowe

§ 40

1. Lokal użytkowy może być używany wyłącznie w celu określonym w umowie najmu.
2. Zmiana sposobu korzystania z lokalu użytkowego wymaga każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Działalność prowadzona w lokalach użytkowych nie może być uciążliwa dla mieszkańców budynków mieszkalnych należących do zasobów Spółdzielni.
4. Lokale użytkowe wynajmowane są przez Spółdzielnię na zasadach wolnorynkowych.

6. Garaże

§ 41

1. Garażem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal niemieszkalny przeznaczony na garaż, a także miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym wybudowanym na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub stanowiącym jej własność.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu – garażu lub odrębnej własności udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego zawiera ze Spółdzielnią umowę o budowę garażu. Przepisy § 34 – 38 Statutu stosuje się do tej umowy odpowiednio.

7. Wynajem lokali



§ 42

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże, członkom oraz osobom fizycznym i prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.

§ 43

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta przez Zarząd z najemcą.

§ 44

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, jeżeli koszty budowy tego lokalu w pełnej wysokości poniósł najemca lub jego poprzednicy prawni. Zawarcie umowy następuje po dokonaniu przez najemcę:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
 - 2) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej.
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.

IV. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

§ 45

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Ustalenie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
 - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
 - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go osobie uprawnionej – na podstawie kosztów już poniesionych,
 - 3) ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 46

Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji inwestycji Spółdzielnia uwzględnia w szczególności:

- 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
- 2) sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 3) zasady rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
- 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego lokalu (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia).



V. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 47

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, obowiązani są uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat - w wydatkach związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 3) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - 4) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, a także w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, zaciągniętych na potrzeby ich nieruchomości, tj. nieruchomości, gdzie posiadają tytuł prawny do lokalu.
2. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
 - 1) z utrzymaniem ich lokali,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
 - 4) z zobowiązaniami Spółdzielni (zaciągniętymi na potrzeby ich nieruchomości, tj. nieruchomości, gdzie posiadają tytuł prawny do lokalu) z innych tytułów,
 - 5) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli zawarli ze Spółdzielnią umowę o korzystanie z tej działalności Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 i 2,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 48

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 47 od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji.

§ 49

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 47 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza po przedstawieniu przez Zarząd.
2. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby, o których mowa w § 48 Statutu, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one w szczególności koszty:
 - 1) zarządzania nieruchomościami,
 - 2) odpisu na fundusz remontowy,
 - 3) bieżącego utrzymania nieruchomości,



- 4) energii cieplnej przeznaczonej na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 5) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków i wód opadowych,
- 6) opłat na pokrycie różnic wskazań między wodomierzem głównym a wodomierzami zainstalowanymi w poszczególnych lokalach,
- 7) energii elektrycznej na potrzeby części wspólnych nieruchomości,
- 8) eksploatacji dźwigów osobowych,
- 9) wywożenia nieczystości,
- 10) opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym,
- 11) opłat za podatek od nieruchomości (nie dotyczy właścicieli lokali),
- 12) opłat z tytułu obowiązkowych przeglądów okresowych wynikających z przepisów prawa,
- 13) sprzątania i utrzymania terenów zewnętrznych,
- 14) utrzymania zieleni,
- 15) ubezpieczenia nieruchomości.

§ 50

Osoba korzystająca z lokalu ma obowiązek umożliwienia odczytu urządzeń pomiarowych i urządzeń służących do podziału kosztów ciepła pracownikowi Spółdzielni lub innej osobie upoważnionej przez Spółdzielnię, w terminach wyznaczonych przez Spółdzielnię.

§ 51

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 52

1. Opłaty za używanie lokali należy wносить co miesiąc, z góry do 20. dnia każdego miesiąca. Za dzień zapłaty uznaje się datę uznania rachunku Spółdzielni. Od należności nie wpłaconych w terminie Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 47 ust. 1 i 2, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do ich wnoszenia co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości do czasu prawomocnego zakończenia postępowania. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Za opłaty, o których mowa w § 47 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni i właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność solidarna osób, o których mowa w zdaniu pierwszym, jest ograniczona do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Członek Spółdzielni i właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni nie może bez zgody Spółdzielni potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.



7. Do doręczania osobom uprawnionym zawiadomień o zmianie wysokości opłat oraz wszelkiej innej korespondencji stosuje się odpowiednio przepis § 65 ust. 4, z tym, że doręczenie pisma nie dotyczącego zmiany wysokości opłat lub rozliczenia mediów nie wymaga udziału dwuosobowej komisji, ani sporządzenia protokołu z doręczenia.

§ 53

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 54

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 55

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 56

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy.
2. Spółdzielnia tworzy także fundusze celowe:
 - 1) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 2) fundusz wkładów budowlanych,
 - 3) fundusz remontowy,
 - 4) fundusz społeczny, kulturalny i oświatowy - tworzony decyzją Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa wyżej, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą, po przedstawieniu projektu przez Zarząd.
4. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego.

§ 57

1. W razie podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni, uchwała ostatniego Walnego Zgromadzenia określa cele, na które zostaje przeznaczony pozostały majątek, po zaspokojeniu należności określonych w art. 125 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. W czasie trwania Spółdzielni były członek Spółdzielni nie ma roszczeń o wypłatę funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni.
3. W przypadkach przewidzianych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, gdy w budynku zarządzanym dotychczas przez Spółdzielnię powstanie wspólnota mieszkaniowa, Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego danej nieruchomości, pozostałe nakłady na remonty



nieruchomości oraz wszystkie inne koszty, o których mowa w § 47 ust. 2 Statutu. Rozliczenie polega na zwrocie właścicielom nadwyżki lub żądaniu zwrotu niedoboru.

4. Po postawieniu Spółdzielni w stan likwidacji, podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni pomiędzy członków jest dokonywany w równych proporcjach.

§ 58

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 59

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej podlega sprawdzeniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez biegłego rewidenta wyznaczonego przez Radę Nadzorczą.

§ 60

Warunki organizacyjno-finansowe inwestycji obejmującej budowę budynków w celu ustanawiania w nich spółdzielczych lokatorskich praw do lokali lub zbywania prawa odrębnej własności lokali ustala Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne

§ 61

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza, zwana też w niniejszym Statucie Radą,
 - 3) Zarząd.
2. Walne Zgromadzenie nie może być zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli.
3. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy.

2. Walne Zgromadzenie

§ 62

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i ilość lokali, do których posiada tytuł prawny.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka – osoby prawnej.
6. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, z zastrzeżeniem, iż osoby, z których pomocy członek korzysta, nie mają prawa zabierania głosu w czasie obrad Walnego Zgromadzenia.



7. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnikiem członka nie może być członek Zarządu Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
8. Pełnomocnictwo powinno zostać udzielone na druku udostępnionym przez Spółdzielnię. Prawidłowość pełnomocnictwa weryfikuje pracownik Spółdzielni sprawdzający tożsamość uczestników Walnego Zgromadzenia.
9. Spółdzielnia może umożliwiać zdalny udział członków w Walnym Zgromadzeniu przy użyciu systemu pozwalającego na uwierzytelnianie. Szczegółowe zasady zdalnego udziału w Walnym Zgromadzeniu określa Zarząd Spółdzielni.

§ 63

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) wybór członków Rady Nadzorczej,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji oraz upadłości,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,

§ 64

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku w terminie do 15 czerwca.
2. Ponadto Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków, nie mniej jednak niż 15 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.



§ 65

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 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.
2. W przypadku wskazanym w § 64 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.
3. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu może zostać doręczone członkowi drogą elektroniczną w sposób zapewniający możliwość potwierdzenia odbioru zawiadomienia.
4. Członkom którzy nie wyrazili zgody na doręczanie korespondencji drogą elektroniczną, zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu doręcza się:
 - 1) Członkom zamieszkającym w lokalach położonych w zasobach Spółdzielni - listami zwykłymi umieszczanymi przez dwuosobową komisję złożoną z pracowników Spółdzielni, w skrzynkach pocztowych. Komisja potwierdza fakt zawiadomienia w sporządzonym na tę okoliczność protokole.
 - 2) Członkom, którzy wskazali adres do korespondencji inny, niż miejsce położenia lokalu, oraz członkom posiadającym w Spółdzielni tylko tytuł prawny do garażu - listami poleconymi.

§ 66

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz publikuje na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 67

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminie i na zasadach określonych w § 65 i 66 Statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwały podejmowane są bezwzględną większością głosów chyba, że ustawa lub Statut stanowią inaczej.



4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Głosowanie nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu odbywa się tajnie, chyba że Walne Zgromadzenie wnioskiem formalnym postanowi inaczej.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu może być przeprowadzone konwencjonalnie lub przy pomocy urządzeń elektronicznych.
7. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
 - 1) o zmianie statutu, połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, odwołaniu członka Rady Nadzorczej i członka Zarządu – 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) o likwidacji i upadłości Spółdzielni, przeznaczeniu majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, przywróceniu działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji, bądź upadłości – 3/4 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość członków biorących udział w głosowaniu.

§ 68

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady tej lub poprzedniej kadencji Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 69

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie od 2 do 3 osób, do której zadań należy:
 - sprawdzenie kompletności listy obecności, ważności pełnomocnictw udzielonych przez członków oraz dokumentów wykazujących umocowanie przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub takiej zdolności pozbawionych,
 - sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - przeprowadzanie głosowania na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, a w szczególności: czuwanie nad jego poprawnym przebiegiem, kompletowanie jego wyników oraz przekazanie ich przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia,
 - wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - 2) komisję wnioskowo - wyborczą, w składzie od 2 do 3 osób, do której zadań należy:
 - sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - sprawdzenie, czy kandydaci na członków Rady Nadzorczej posiadają bierne prawo wyborcze (na podstawie aktualnego rejestru członków Spółdzielni) i czy spełniają inne warunki wymagane przez przepisy prawa i Statut Spółdzielni,
 - w razie potrzeby dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu,
 - przeprowadzanie głosowania na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, a w szczególności: czuwanie nad jego poprawnym przebiegiem, kompletowanie jego wyników oraz przekazanie ich przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia,



- uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na: wnioski kwalifikujące się do poddania pod głosowanie (w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku) oraz wnioski nie kwalifikujące się poddania pod głosowanie, które mogą zostać przekazane przez komisję do Zarządu Spółdzielni w celu przeprowadzenia przez Zarząd konsultacji z osobami posiadającymi tytuły prawne do lokali w danym budynku lub osiedlu, którego wniosek dotyczy;
- 3) inne komisje - w miarę potrzeby.
- 2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
- 3. Można być równocześnie członkiem dwóch komisji.
- 4. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
- 5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 70

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie powinien przekraczać 5 minut. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia decyduje o przedłużeniu lub skróceniu czasu wystąpienia.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.
8. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące w szczególności:
 - sposobu głosowania,
 - głosowania bez dyskusji,
 - zakończenia dyskusji,
 - zamknięcia listy mówców,
 - zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - zarządzenia przerwy.
9. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
10. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zarządzonym przez Przewodniczącego, zwykłą większością głosów.

§ 71

1. Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w Statucie rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzje podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.
3. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.



4. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem dalej idącym jest wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
5. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
7. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego Zgromadzenia oraz Sekretarza. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.
8. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.

§ 72

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej w liczbie 5 osób spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają Zarządowi członkowie Spółdzielni w terminie nie później niż 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zgłaszanie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie. Zgłoszenie musi zawierać:
 - imię, nazwisko i adres zamieszkania kandydata,
 - zgodę kandydata na kandydowanie wraz z oświadczeniem o nieprowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni oraz o wywiązywaniu się ze swoich obowiązków wobec Spółdzielni określonych w przepisach prawa i Statutu Spółdzielni,
 - imiona, nazwiska i adresy minimum 10 członków zgłaszających kandydata.
5. Listę prawidłowo zgłoszonych kandydatów do Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni publikuje na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni na 7 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Na liście zamieszcza się imię i nazwisko kandydata. Kandydat może przekazać zwięzłą prezentację swojej kandydatury do zamieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
6. W wypadku niezgłoszenia się co najmniej 5 kandydatów do Rady Nadzorczej w terminie określonym w ust. 3, dopuszczalne jest zgłaszanie kandydatów do komisji wnioskowo-wyborczej także w czasie Walnego Zgromadzenia. Kandydata może zgłosić nie mniej niż 5 członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują na Walnym Zgromadzeniu swojej prezentacji, że szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
 Członkowie Spółdzielni mogą kandydatom zadawać pytania.
8. Kandydatem na członka Rady Nadzorczej może być również członek Spółdzielni nie biorący udziału w Walnym Zgromadzeniu. Prezentacji kandydata dokonuje wówczas inny członek Spółdzielni posiadający do tego pisemne upoważnienie kandydata.
9. Komisja wnioskowo-wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.



10. Członkowie komisji wnioskowo-wyborczej i mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej. Głosowanie może również odbywać się za pośrednictwem urządzeń elektronicznych, przy użyciu systemu pozwalającego na uwierzytelnianie.
12. Głosujący stawia znak X przy nazwisku kandydata, na którego głosuje
13. Głos jest nieważny, jeżeli:
- postawiono znak X przy większej liczbie kandydatów, niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej,
 - znaku X nie postawiono przy żadnym z kandydatów,
 - karta wyborcza jest przekreślona.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
15. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli wybór liczby kandydatów wymaganej do obsadzenia pełnego składu Rady nie zostanie dokonany w I turze, do Rady wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II lub kolejnej turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów.
- 15¹. W przypadku, gdy kandydatów jest tylu, ile miejsc do obsadzenia w Radzie Nadzorczej, a nie wszyscy z nich uzyskają w I turze wyborów co najmniej 50% głosów, przeprowadza się II turę wyborów z udziałem tych kandydatów, którzy w I turze otrzymali mniej niż 50% głosów. Do Rady Nadzorczej wchodzi wówczas kandydaci wybrani w I turze oraz ci kandydaci, którzy w II turze otrzymali co najmniej 50% głosów. Jeśli w ten sposób nie uda się obsadzić wszystkich miejsc w Radzie Nadzorczej, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza zgłaszanie nowych kandydatów spośród członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu. Następnie przeprowadza się ponowne wybory na wolne miejsca w Radzie spośród wszystkich kandydatów, którzy nie zostali wybrani w I turze.
- 15². W przypadku, gdy kandydatów jest więcej niż miejsc do obsadzenia w Radzie Nadzorczej, a kilku kandydatów otrzyma tę samą, najmniejszą liczbę głosów, która pozwalałaby na uzyskanie mandatu, przekraczającą 50% oddanych głosów, przeprowadza się II turę wyborów spośród tych kandydatów w celu obsadzenia pełnego składu Rady. Do Rady Nadzorczej wchodzi wówczas kandydaci wybrani w I turze oraz ci kandydaci, którzy w II turze wyborów uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
- 15³. W przypadku, gdy kandydatów jest więcej niż miejsc do obsadzenia w Radzie Nadzorczej, a w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty z powodu nieuzyskania przez wymaganą liczbę kandydatów co najmniej 50% głosów, przeprowadza się II turę wyborów. Do II tury wchodzi wszyscy kandydaci, którzy nie zostali wybrani w I turze, z pominięciem kandydata, który uzyskał najmniejszą liczbę głosów. W razie potrzeby przeprowadza się kolejne tury głosowania, aż do uzyskania co najmniej 50% głosów przez wszystkich kandydatów na nieobsadzone miejsca w Radzie, z tym, że do kolejnej tury głosowania nie przechodzi kandydat, który uzyskał najmniejszą liczbę głosów. Jeżeli w II i kolejnych turach wyborów wymagana do obsadzenia pełnego składu Rady liczba kandydatów nie uzyska większości 50% oddanych głosów, w celu obsadzenia pozostałych mandatów Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza zgłaszanie nowych kandydatów do Rady Nadzorczej spośród członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Następnie przeprowadza się ponowne wybory na wolne miejsca w Radzie spośród wszystkich kandydatów, którzy nie zostali wybrani w I turze.



16. (skreślony)
17. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni uwzględniane są tylko głosy oddane za i przeciw kandydaturze.
18. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej

§ 73

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
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. Na tej podstawie uchwałę może również zaskarżyć Zarząd Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc wiążącą wszystkich członków.
6. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

3. Rada Nadzorcza

§ 74

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 75

1. Rada Nadzorcza składa się 5 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat. Kadencja Rady rozpoczyna się w dniu następującym po dniu wyboru pełnego składu Rady Nadzorczej, a kończy się w dniu wyborów na Walnym Zgromadzeniu odbywającym się po trzech latach od wyboru Rady.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni, a jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące:
 - 1) kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 2) pełnomocnikami Zarządu,
 - 3) 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.
 - 4) pracownikami Spółdzielni.Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
4. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.



5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez kolejne 2 kadencje Rady Nadzorczej.
6. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie w trybie określonym w § 72 Statutu.

§ 76

1. W razie ustąpienia członka Rady, odwołania lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca trwającej kadencji Rady wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
2. Przed upływem kadencji członek Rady może być odwołany większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Rady, który zrzeknie się mandatu, może być ponownie wybrany.

§ 77

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych, planów remontów i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - wybór rzeczoznawców uprawnionych do badania zasadności poniesionych kosztów z tytułu gospodarowania zasobami Spółdzielni,
 - podejmowanie uchwał w sprawach nabycia i obciążenia nieruchomości oraz zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań ze swojej działalności, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 9) uchwalanie regulaminu używania budynków i porządku domowego,
- 10) uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
- 11) uchwalanie regulaminu określającego szczegółowe zasady uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości po przedstawieniu przez Zarząd
- 12) uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki Spółdzielni,
- 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w Statucie,
- 14) żądanie od Zarządu oraz pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądanie ksiąg i dokumentów oraz sprawdzanie bezpośrednio stanu majątku Spółdzielni,



- 17) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni,
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie rozpoczęcia nowej inwestycji, ustalania wartości początkowej lokali i ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
- 19) opiniowanie przedstawionych przez Zarząd zasad tworzenia funduszu inwestycyjnego i rozliczenia kosztów budowy oraz ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne,
- 20) podejmowanie uchwał w sprawie powołania i odwołania Prezesa Zarządu i członków Zarządu, zawieranie umów o pracę z członkami Zarządu.

§ 78

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub - w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie nowej Rady zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, jego zastępca lub sekretarz Walnego Zgromadzenia, na którym wybrano Radę, w terminie 14 dni od dnia Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady winno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia złożenia wniosku. Wniosek winien posiadać uzasadnienie oraz proponowany porządek obrad.

§ 79

1. Rada wybiera ze swego grona prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca oraz sekretarz.
2. Zadaniem prezydium jest planowanie pracy Rady.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona komisje stałe lub czasowe do wykonywania poszczególnych zadań, zwłaszcza o charakterze kontrolnym. W skład komisji mogą zostać powołane także osoby nie będące członkami Rady.

§ 80

1. Regulamin Rady określa wewnętrzną strukturę rady, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.
2. Za pracę w Radzie Nadzorczej przysługują jej członkom diety.
3. Dieta jest wypłacana pod warunkiem obecności członka Rady na co najmniej jednym posiedzeniu w danym miesiącu. Dieta nie przysługuje w przypadku, gdy w danym miesiącu nie odbyło się żadne posiedzenie Rady.
4. Kwotę bazową diety stanowi kwota równa 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, zgodnie z aktualnym rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę..
5. Diety dla poszczególnych członków Rady Nadzorczej ustala się następująco:
 - przewodniczący – 1,2 kwoty bazowej
 - zastępca przewodniczącego oraz sekretarz – 1,1 kwoty bazowej
 - członek – 1,0 kwoty bazowej.
6. Kwota diety jest waloryzowana po ogłoszeniu w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę.

4. Zarząd



§ 81

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 82

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa i jego Zastępcy, powoływanych przez Radę Nadzorczą. Prezes Zarządu może wnioskować do Rady o powołanie oznaczonych osób na członków Zarządu.
2. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów, ale nie mniej niż 4 głosami. Członek Zarządu powinien być w takim przypadku powiadomiony o planowanym głosowaniu na co najmniej 14 dni wcześniej i może uczestniczyć w posiedzeniu Rady oraz złożyć stosowne wyjaśnienia. Uchwała o odwołaniu członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać większością 2/3 głosów tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 83

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, w szczególności:
 - 1) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 2) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 3) sporządzanie, w sposób analityczny, w rozbiu na nieruchomości funduszy utworzonych w Spółdzielni, tworzonych z wpłat członków,
 - 4) zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 5) udzielanie pełnomocnictw,
 - 6) współdziałanie z organami administracji publicznej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 7) rozpatrywanie podań i wniosków osób posiadających tytuły prawne do lokali w Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie roczne ze swojej działalności oraz roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 84

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami, Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Regulamin Zarządu określa podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 85

Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod nazwą Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona - pełnomocnik Zarządu.

§ 86

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.



2. Udzielanie pełnomocnictw do czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką wymaga uprzednio zgody Rady Nadzorczej.

§ 87

1. Decyzja Zarządu Spółdzielni w sprawach należących do jego kompetencji, a dotyczących określonej nieruchomości lub osiedla może zostać poprzedzona przeprowadzeniem konsultacji z osobami posiadającymi tytuły prawne do lokali w danej nieruchomości lub osiedlu.
2. Konsultacje polegają na przedstawieniu mieszkańcom propozycji rozwiązań i poddania ich pod głosowanie.
3. Głosowanie powinno trwać minimum 7 dni. Informacja o głosowaniu powinna zostać podana do wiadomości osób zainteresowanych na 3 dni przed rozpoczęciem zbierania głosów. Na każdy lokal mieszkalny lub niemieszkalny przypada jeden głos.
4. Jeżeli wniosek o przeprowadzenie głosowania złoży co najmniej 10 osób posiadających tytuły prawne do lokali w nieruchomości lub na osiedlu, Zarząd jest zobowiązany przeprowadzić konsultacje.
5. Zarząd nie jest związany wynikiem konsultacji.

5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 88

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Za działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni uznaje się w szczególności zatrudnienie, posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych, które wykonują prace, dostarczają towary lub świadczą usługi na rzecz Spółdzielni. Powyższe postanowienie nie dotyczy posiadania akcji w spółkach akcyjnych, notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych.
5. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 4, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w terminie trzech miesięcy od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu, które podejmie uchwałę o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu członka Rady Nadzorczej.
7. Członek Zarządu może uczestniczyć w posiedzeniu Rady Nadzorczej po uprzednim zaproszeniu na to posiedzenie.



§ 89

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną zawinionym działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu.

VIII. LUSTRACJA

§ 90

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji oraz w okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków - corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności, albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
3. Celem lustracji jest:
 - 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
 - 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
 - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
 - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działaniu organów Spółdzielni,
 - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.

§ 91

1. Członkowie Rady uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
2. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
3. Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokoły z lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację o ich realizacji.
4. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 92

Statut niniejszy został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 13.06.2018 r. i obowiązuje od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.



Odpis zgodny z ostatnim złożonym
w aktach rejestrowych KRS 199132
Tekstem jednolitym.
Wrocław, dn. 15.01.2024

[Signature]
Podpis

