

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w Lęborku

.....

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielni Mieszkaniowej w Lęborku i zwana jest dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Lębork, ul. Słowackiego 24.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Lęborka i Leby.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz :
 - ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze,
 - ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą,
 - innych ustaw i przepisów wykonawczych.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia Statutu dotyczące lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1/ budowa lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków prawa odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2/ budowa lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - 3/ budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4/ budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
 - 6/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem /współwłaścicielem/ tej nieruchomości,

7/ prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1 a w szczególności:

a/ działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,

b/ działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich,

8/ prowadzenie działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej na rzecz swoich członków

3. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także – w przypadkach gospodarczo uzasadnionych – zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.

4. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

5. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych i stowarzyszeń.

II. Członkowie.

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych :
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 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”,
 - 5) będąca założycielem spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ust 9 ustawy
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawo odrębnej własności.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, „ekspektatywa własności” lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 . – Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. 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 jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5/ upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art.15 ust.4 ustawy w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust.2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6/ prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 7/ wpisania spółdzielni do Krajowej Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje ich ustawowy przedstawiciel.
2. Organem spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia wniosku. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
5. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

III. Prawa i obowiązki członków.

A. Postanowienia ogólne.

§ 6

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1/ czynne i bierne prawa wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2/ prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 4/ prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 5/ prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz przeglądania protokołów Walnego Zgromadzenia,
- 6/ prawo do zaskarżenia do Sądów uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 7/ prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 8/ prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 9/ prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni, 10/ prawo żądania zawarcia umowy:
 - a/ przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
 - b/ przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

11/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

12/ prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu

2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt. 7 obejmują wnioski członków uzasadniające działanie w interesie spółdzielni a nie na jej szkodę lub szkodę kontrahentów.

3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 7 oraz zaświadczeń ponosi członek wnioskujący o ich wydanie, w wysokości skalkulowanej przez Zarząd i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

4. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnianie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych oraz dobra osobiste członków.

§ 7

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

1. (skreślony),

2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie,

3. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,

4. stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

5. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,

6. uiszczać co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a nadto zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

7. uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:

a/ z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów, b/ z tytułu poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,

8. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,

9. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,

10. udostępnić zajmowany lokal w celu wykonania koniecznych robót remontowo - konserwacyjnych lub modernizacyjnych,

11. w przypadku udostępnienia posiadanego lokalu do używania innym osobom – zawiadomić Spółdzielnię o zmianie sposobu korzystania lub przeznaczenia oraz wskazać osoby uprawnione do korzystania z tego lokalu

B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 8

1. Członkowi Spółdzielni służy prawo odwołania się do Rady Nadzorczej, w szczególności od uchwały Zarządu o odmowie przyjęcia w poczet członków.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje, w ciągu 30 dni od daty jej otrzymania na piśmie, odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do Sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu – w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrywane w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, zasadności zmiany opłat. Zarząd zobowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
5. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.

C. Wpisowe i udziały.

§ 9 (skreślony).

D. Prawo odrębnej własności.

§ 10

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

- 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania

- kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego , które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

§ 11

- 1 . Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę o której mowa w § 10.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu , gdy osoba o której mowa w § 10 lub jej następca prawny , z przyczyn leżących po ich stronie nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 10 pkt 1 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód.

§ 12

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu / wyposażenie ponadnormatywne / nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu a nabywcą.
2. W przypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy ustępującym zbywającym a nabywcą – w terminie określonym przez Zarząd.

§ 13

1. Do rozliczenia z członkami zbywającymi ekspektatywę odrębnej własności lokalu, przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.

2. Członek, który nabywa ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami obliczania równowartości prawa odrębnej własności lokalu – nie mniejszej od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

§ 14

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

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki – przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomościach wspólnych.

§ 15

Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa..

§ 16

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w § 10 ust. 1 , albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu , a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.

4. (skreślony) .

5. (skreślony) .

§ 17

Wielkość przydzielonego lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wysokości wniesionego przez członka wkładu budowlanego.

§ 18

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 19

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali / w tym pomieszczeń przynależnych / są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnych, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatowo - kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię oraz wnosić opłaty na fundusz remontowy.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą wydania lokalu Członkowi.
3. Członkowi przysługuje prawo do zwrotu opłat w części odpowiadającej niewykonanym przez Spółdzielnię świadczeniom. Zasady zwrotu opłat ustala Rada Nadzorcza.
4. Nie będący członkami Spółdzielni właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem zawartym w art. 5 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

§ 20

1. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych, zaś do prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym – przepisy o współwłasności lokalu.
2. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków prawo do miejsca postojowego, jako udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.

3. Szczegółowe zasady gospodarowania miejscami postojowymi ustala Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

E. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 21

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

Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

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

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

4. 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.

§ 22

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem art.3 ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 23

Wkład budowlany podlega waloryzacji według wartości rynkowej lokalu.

§ 24

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym do garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz do prawa do domu jednorodzinnego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

F. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, z mocy której spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. 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 lokalu.
9. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między spółdzielnią i członkiem o ustanowieniu tego prawa.
10. Osobie , której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego , jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat z odsetkami.
11. Roszczenie o którym mowa w ust. 10 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 wygasło.

§ 26

- 1 . Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności , powinna zobowiązywać strony do zawarcia , po wybudowaniu lokalu , umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a ponadto powinna zawierać :
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego , które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenia zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
- 2 . Osoba , o której mowa w ust. 1 wnosi 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.
- 4 . Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu , gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny , z przyczyn leżących po ich stronie nie dotrzymani warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1 , bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
- 5 . Wypowiedzenie może nastąpić za uprzednim trzymiesięcznym wypowiedzeniem.

§ 27 (skreślony).

§ 28

- 1 . Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 2 . W przypadku zaległości z zapłatą opłat , o których mowa w art. 4 ust 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy , rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest zaleganie z zapłatą opłat o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy , nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem I instancji , a jeżeli wniesiono apelację przed sądem II instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty .
- 3 .W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu , zawiadamiając o przetargu na stronie internetowej spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
- 4 .Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu jeżeli :
 - 1) Osoba , której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , a której prawo wygasło zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku o którym mowa w art. 16¹ ustawy;
 - 2) Osoba , o której mowa w art. 15 ust . 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu

§ 29

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.

G. Ogólne zasady wnoszenia wkładów.

§ 30

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 31

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 30 dokonuje się w dwóch etapach:

1/ wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

2/ ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej / kosztu budowy / poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, zawierającego:

1/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,

2/ określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,

3/ określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi / np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich /,

4/ określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,

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

6/ dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych / atrakcyjność /.

§ 32

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 30, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 33

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 34

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

H. Zamiana mieszkań.

§ 35

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkanie odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 36

Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie uprawnienia do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

§ 37

Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu mieszkalnego, pozostającego w dyspozycji gminy, uzależniona jest od wyrażenia zgody i zawarcia umowy najmu mieszkania z dotychczasowym członkiem przez organ gminy.

§ 38

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładu.

§ 39

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań.

I. Najem lokali.

§ 40

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokali.
2. Wyboru najemcy lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny dokonuje Zarząd w trybie przetargu. Warunki przetargu ustala każdorazowo Zarząd.
3. W przypadku, gdy przetarg nie wyłonił najemcy, wyboru najemcy dokonuje Zarząd.

§ 41

1. Mieszkania mogą być wynajmowane każdej osobie fizycznej lub prawnej, która gwarantuje wywiązywanie się z zobowiązań określonych umową najmu, niezależnie od tego czy osoba ta jest członkiem Spółdzielni.
2. W przypadku równorzędnych ofert pierwszeństwo zawarcia umowy najmu mają członkowie Spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu i jego przedmiot określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
4. Najemca jest obowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Spółdzielni z tytułu zawarcia umowy.
5. Najemca nie będący członkiem Spółdzielni, ma pierwszeństwo w uzyskaniu członkostwa w Spółdzielni i może ubiegać się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w sytuacji, gdy Spółdzielnia zamierza ustanowić takie prawo.

J. Używanie lokali.

§ 42

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 43

Członek Spółdzielni odpowiada za przestrzeganie regulaminu porządku domowego przez osoby przebywające w jego mieszkaniu.

§ 44

Umowy zawarte przez członka z innymi osobami w sprawie korzystania przez te osoby z lokalu mieszkalnego, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

K. Opłaty za używanie lokali.

§ 45

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, w tym garaży są obowiązani uczestniczyć - poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych:

- 1/ z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- 2/ z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3/ działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 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.

2. (skreślony).

§ 46

Wysokość opłat, o których mowa w § 19 i w § 45, ustala się na podstawie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku w skali Spółdzielni z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych 1 m² powierzchni użytkowej, jednej osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe – wskazań tych urządzeń. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.

§ 47

1. Opłaty o których mowa w § 19 i § 45, wnosi się co miesiąc, do ostatniego dnia miesiąca.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
3. Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługujących mu od spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

IV. Ustanie członkostwa.

§ 48

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 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 ;
 - 6/ rozwiązania umowy o budowę lokalu , o której mowa w § 10 .
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy .
 - 3 . Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa , utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali, w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 49 -55 (skreślone).

§ 56

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

V. Organy Spółdzielni.

§ 57

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1/ Walne Zgromadzenie
 - 2/ Rada Nadzorcza
 - 3/ Zarząd
2. Wybory do Rady Nadzorczej, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku gdy nie jest możliwe obsadzenie wszystkich mandatów wskutek otrzymania przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów, przeprowadza się następną turę głosowania z udziałem tych kandydatów. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, następnej tury głosowania nie przeprowadza się, a wybór na nieobsadzone mandaty następuje w drodze losowania spośród kandydatów, którzy otrzymali równą liczbę głosów.

Losowanie przeprowadza Prezydium Walnego Zgromadzenia.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni z wyjątkiem Walnego Zgromadzenia sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 58

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i jest zawsze dzielone na części, gdy ilość zrzeszonych członków Spółdzielni przekroczy liczbę 500 osób. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Zasady te obowiązują przez okres kadencji danej Rady Nadzorczej.

§ 59

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
3. Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

§ 60

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1/ uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
 - 2/ rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, 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
 - b/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie

- 3/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej Spółdzielni,
 - 5/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, 6/ uchwalanie zmian statutu,
 - 7/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego: wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 9/ podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
 3. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
 4. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej 1/10 nie mniej jednak niż 500 członków
 - 3/ Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
 5. W przypadkach wskazanych w ust. 4 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza.
 6. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 12 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 61

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. 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. Zawiadomienia dokonuje się poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ust. 1.

3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest: 1/3/4 - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji.

2/ 2/3 – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią o odwołaniu członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu.

4. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej, odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu. Na żądanie 1/5 obecnych, Przewodniczący zarządza tajne głosowanie w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyjątkiem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.

5. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej 5% uprawnionych do głosowania.

§ 62

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

§ 63

Tryb prowadzenia Walnego Zgromadzenia przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

B. Rada Nadzorcza

§ 64

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 65

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie, spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera członków Rady Nadzorczej w liczbie ustalonej przez Radę Nadzorczą proporcjonalnie do ilości członków danej części Walnego Zgromadzenia według stanu na dzień 2 stycznia roku, w którym dokonywane są wybory przy

zachowaniu zasady, że z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia wybierany jest co najmniej 1 członek Rady Nadzorczej.

2. Mandat Członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

a/ odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,

b/ zrzeczenia się mandatu,

c/ ustania członkostwa w Spółdzielni.

3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek, wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

4. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na liczbę posiedzeń i wynosi:

a/ przewodniczący – 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia

10.10.2002 r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę **b/** zastępca przewodniczącego i przewodniczący komisji – 95% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r o minimalnym

wynagrodzeniu za pracę **c/** pozostali członkowie – 80% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę

§ 66

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej

2/ nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:

a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej Członków,

d/ wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,

e/ (skreślony)

f/ podejmowanie uchwał w sprawach nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

g/ podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,

h/ zatwierdzania struktury organizacyjnej Spółdzielni,

i/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

j/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zatwierdzających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych

k/ podejmowanie uchwały w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu / w głosowaniu tajnym / lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią uprawnionych.

l/ uchwalanie regulaminów Zarządu i porządku domowego,

l/ uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,

m/ uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali,

n/ rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.

§ 67

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

§ 68

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego Zastępcę i Sekretarza oraz powołuje w miarę potrzeby komisje, ustalając zakresy ich działalności.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek każdego z jej członków lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 69

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

C. Zarząd

§ 70

1. Zarząd składa się z :

3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy, którymi mogą być wybrane także osoby nie będące członkami Spółdzielni. Wyboru dokonuje Rada Nadzorcza. Jeżeli członkiem Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być pełnomocnik osoby prawnej.

2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy.

3. Z członkiem Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie powołania lub umowy o pracę, w zależności od powierzonego stanowiska. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

4. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

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

6. Odwołanie członka Zarządu przez Radę Nadzorczą wymaga pisemnego uzasadnienia i następuje większością 2/3 głosów przy obecności co najmniej 2/3 członków Rady Nadzorczej.

§ 71

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 72

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

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

1/ zawieranie umów o odrębną własność lokali, umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,

2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,

3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,

8/ udzielanie pełnomocnictwa.

§ 73

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

VI. Gospodarka Spółdzielni

§ 74

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom.
2. Spółdzielnia tworzy:
 - 1/ Fundusze własne:
 - a/ zasobowy
 - b / wkładów mieszkaniowych
 - 2/ Fundusze celowe:
 - a/ remontowy
 - b/społeczno - wychowawczy
 - c/ na konserwację
 - 3/ Fundusze dla pracowników:
 - a/ płac
 - b/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
 - c/ nagród
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 pkt. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , ustawy – kodeks postępowania cywilnego , oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r.

§ 75

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.

2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 76

W przypadku likwidacji Spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni między członków oraz byłych członków Spółdzielni / ich następców prawnych / następuje proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.

§ 77

Postanowienia statutu dotyczące wpisowego i udziałów nie dotyczą osób, które uzyskały członkostwo w tutejszej Spółdzielni przed wejściem w życie niniejszego statutu.

Sekretarz

Walnego Zgromadzenia Członków

Kazimiera Krygier

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia Członków

Danuta Kaczykowska