

PROJEKT

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POTOCKA”
W WARSZAWIE**

I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), zwanej dalej: ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niniejszego Statutu.
2. Spółdzielnia nosi nazwę:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Potocka”, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, wynikających ze wspólnego zamieszkiwania w tych samych budynkach.

§ 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami, stanowiącymi jej mienie oraz nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - mienie jej członków.

§ 5

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tej nieruchomości.

§ 6

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 7

Spółdzielnia w celu obniżenia kosztów działalności statutowej może prowadzić działalność gospodarczą, polegającą w szczególności na:

- 1) wynajmie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) zarządzaniu nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków.

II

CZŁONKOWIE

§ 8

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
6. Osoby małoletnie i ubezwłasnowolnione reprezentowane są przez swoich ustawowych przedstawicieli.
7. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, jest złożenie deklaracji członkowskiej, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Deklaracja członkowska winna zawierać:

- 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania osoby fizycznej, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę,
 - 2) *skreślono*.
3. *Skreślono*.
4. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd, w formie uchwały.
 5. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
 6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
 7. Uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
 8. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien zostać zawiadomiony pisemnie listem poleconym lub bezpośrednio za poświadczeniem odbioru, w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania.
 9. Od uchwały Zarządu, odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania do Rady Nadzorczej, zgodnie z zasadami postępowania wewnątrzspółdzielczego.
 10. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa.

§ 9a

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu 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 albo prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

III

PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

1. Każdy członek Spółdzielni ma prawo do pełnego korzystania z wszelkich świadczeń Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności, na warunkach określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
2. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, a w szczególności prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo zgłaszania wniosków do wszystkich organów Spółdzielni w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 3) prawo wglądu i otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów z lustracji, rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie,
 - 4) prawo przeglądania własnej dokumentacji oraz rejestru członków Spółdzielni,
 - 5) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 6) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
 - 7) prawo osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni, rozpatrujących jego sprawę na skutek skargi, odwołania lub wniosku. Z prawa tego członek Spółdzielni może korzystać również poprzez swojego pełnomocnika,
 - 8) prawo dochodzenia i obrony swoich interesów na zasadach określonych Statutem, jeżeli zostały przez Spółdzielnię naruszone,
 - 9) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - 10) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - 11) prawo do wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie lokalu bez zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego przeznaczenia. Jeśli wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie

miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego poinformowania Spółdzielni o tym fakcie,

12) *skreślono*,

13) prawo wnioskowania do Rady Nadzorczej o przeprowadzenie kontroli wydatków, poniesionych na eksploatację jego lokalu i budynku,

14) prawo do wglądu w kalkulację opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na lokal członka oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

15) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,

16) prawo udziału w nadwyżce bilansowej,

17) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,

18) prawo do korzystania wraz z domownikami z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego.

2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów wymienionych w ust. 1 pkt 3, z wyjątkiem Statutu i regulaminów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

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

§ 12

1. Członek jest obowiązany:

1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

2) wnosić opłaty określone prawem lub Statutem,

3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu, w tym również przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości, a także uczestniczyć w poniesionych przez Spółdzielnię, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztach scalania lub podziału nieruchomości,

- 4) uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, wносить terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz uiszczać opłaty przewidziane Statutem za korzystanie ze świadczeń i usług Spółdzielni, nie związanych bezpośrednio z używaniem lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - 5) dbać o dobro Spółdzielni i poszanowanie mienia spółdzielczego,
 - 6) *skreślony*,
 - 7) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych objętych rejestrem członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno – prawne ze Spółdzielnią, w tym w szczególności o zmianie adresu zamieszkania członka (adres korespondencyjny),
 - 8) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub odtworzeniem dokumentacji technicznej nieruchomości, o której mowa w ustawie o własności lokali,
 - 9) wnoszenia wpłat na fundusz remontowy, niezależnie od obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
 - 10) opróżnienia lokalu wraz z osobami wywodzącymi swe prawa od członka, w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Członek Spółdzielni zajmujący lokal mieszkalny, wynajmujący go lub oddający w bezpłatne używanie jest obowiązany zawiadomić w terminie jednego miesiąca każdorazowo Spółdzielnię o zmianie liczby zamieszkałych w tym lokalu osób.
 3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
 4. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
 5. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze

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

6. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
7. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
8. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
9. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 7 i 8, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383).

IV

USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w [art. 24¹ ust. 1](#) i [art. 26](#) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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 Spółdzielni.

§ 14

Skreślony

§ 15

Skreślony

§ 16

Skreślony

§ 17

Skreślony

§ 18

Członka zmarłego Zarząd skreśla z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej skreślenia z właściwego rejestru.

V

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 19

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne.
2. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy pomiędzy członkiem a Spółdzielnią.
3. Sprawa skierowana przez członka do Zarządu lub Rady Nadzorczej powinna być rozstrzygnięta w ciągu 1 miesiąca, a w przypadku, gdy jest ona skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od daty jej złożenia.
4. O uchwale Zarządu lub Rady Nadzorczej członek Spółdzielni powinien zostać zawiadomiony na piśmie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
5. Zawiadomienie winno zawierać odpis uchwały z uzasadnieniem oraz pouczenie o prawie odwołania od uchwały, terminie odwołania oraz o skutkach niezachowania tego terminu i nie wniesienia odwołania.
6. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi Spółdzielni odwołanie do Rady Nadzorczej.
 - 1) Termin wniesienia odwołania od uchwały Zarządu, wydanej w pierwszej instancji, wynosi 14 dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale.
 - 2) Odwołanie od uchwały Zarządu powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od daty jego złożenia.
 - 3) O uchwale Rady Nadzorczej, wydanej w trybie odwoławczym, członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
 - 4) Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
7. Od uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, członkowi i Zarządowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia.

- 1) Termin do złożenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej wydanej w pierwszej instancji wynosi 30 dni od daty doręczenia członkowi Spółdzielni zawiadomienia o uchwale.
 - 2) Zawiadomienie winno zawierać odpis uchwały wraz z uzasadnieniem i winno spełniać inne wymogi określone w ust. 5.
 - 3) Odwołanie winno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed datą tego Zgromadzenia.
 - 4) Członkowi zgodnie z § 11 przysługuje prawo uczestnictwa w posiedzeniach organów Spółdzielni rozpatrujących jego sprawę w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego, a dotyczącą jego bezpośrednio.
 - 5) O terminie Walnego Zgromadzenia rozpatrującego odwołanie, odwołujący powinien być powiadomiony pod wskazanym przez niego adresem, co najmniej na trzy tygodnie przed terminem zebrania.
 - 6) Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem doręcza się członkowi w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.
-
8. Uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej podjęte w wyniku odwołania oraz uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu, od których nie wniesiono odwołania w terminie, są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
 9. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w Statucie, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
 10. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze postępowania sądowego. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

VI

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 20

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni – członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to zachowują.

§ 21

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości Spółdzielni, zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że 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, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego. Na potrzeby umowy zbycia prawa do lokalu Spółdzielnia wystawia stosowne zaświadczenie.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. 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.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
7. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujący w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą obowiązane są opróżnić lokal w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
8. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 9, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu. Zasady organizowania i przeprowadzania przetargów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego.
10. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 22

1. W razie śmierci członka, uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
2. Jeżeli prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni - sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

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

§ 23

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, Zarząd Spółdzielni, na wniosek Rady Nadzorczej może wystąpić z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

VII

PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 24

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu.
2. Przeniesienie odrębnej własności lokalu może nastąpić po dokonaniu przez osobę uprawnioną:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do tej księgi.

§ 25

1. Prawo odrębnej własności lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 26

1. Umowa o ustanowieniu na rzecz członka odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w trybie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka własność samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,

pomieszczeń przynależnych, choćby do niego bezpośrednio nie przylegały, a są położone w granicach nieruchomości gruntowej budynku, w którym wyodrębniono dany lokal oraz udziału w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właściciela.

VIII

WPISOWE, UDZIAŁY I INNE WPŁATY

§ 27

skreślony

§ 28

skreślony

IX

NAJEM

§ 29

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe jej członkom oraz innym osobom fizycznym i prawnym.
2. Najem lokalu mieszkalnego nie jest podstawą do ubiegania się o członkostwo Spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu i jego przedmiot, określa umowa zawierana pomiędzy Najemcą a Zarządem Spółdzielni.
4. Do umowy najmu mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatorów i innych ustaw.

§ 30

skreślony.

X

UŻYWANIE LOKALI

§ 31

1. Lokal mieszkalny i o innym przeznaczeniu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności powinien być używany zgodnie z przeznaczeniem.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga zgody Zarządu, wyrażonej w formie uchwały w oparciu o pisemną opinię mieszkańców danego budynku.
3. Podnajmowanie lub udostępnianie pod innym tytułem prawnym osobom trzecim całości lub części lokalu mieszkalnego lub użytkowego, wynajmowanego od Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, wyrażonej w formie uchwały.
4. Umowy zawarte przez członka z inną osobą na korzystanie z lokalu wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia własnościowego spółdzielczego prawa do tego lokalu.
5. Osoby posiadające lokal mieszkalny na zasadzie odrębnej własności lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wynajmujące taki lokal zobowiązane są każdorazowo zawiadomić Spółdzielnię o liczbie osób zamieszkujących w lokalu.
6. Za szkody i straty wyrządzone w lokalu przez osoby przebywające w lokalu odpowiada osoba, której przysługuje prawo do danego lokalu.

§ 32

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

XI

OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 33

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i

utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale.
5. Opłaty, o których mowa wyżej obejmują w szczególności koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody, eksploatacji dźwigów, odpisy na fundusz remontowy oraz część kosztów zarządu ogólnego.
6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza.
7. Różnica między faktycznymi kosztami a przychodami gospodarki mieszkaniowej zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku przyszłym.

§ 34

Obowiązki Spółdzielni i członka w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokal określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 35

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z dniem uzyskania tytułu prawnego do lokalu i wygasa z dniem wygaśnięcia tego tytułu i przejęcia tego tytułu przez inną osobę. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Datą zapłaty jest dzień wpływu środków na konto Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy dany lokal przekazywany jest Spółdzielni obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem jego przekazania, jednak w przypadku przekazania Spółdzielni lokalu nie odnowionego, obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu, nie później niż przed upływem 30 dni od chwili przekazania lokalu.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokali, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek członka, Rada Nadzorcza, po zasięgnięciu opinii Zarządu, może podjąć uchwałę o odstąpieniu od naliczania odsetek albo o całkowitym lub częściowym umorzeniu należności z tego tytułu.

4. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z opłat należnych od niego za używanie lokali.
5. Rada Nadzorcza może na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 36

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Z kolei w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości obu rodzajów opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

XII

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 37

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,

- 3) Zarząd,
2. Kadencja Radu Nadzorczej trwa 3 lata.
 - a. kadencja Rady Nadzorczej jest liczona od Walnego Zgromadzenia, na którym wybrano jej członków i trwa do Walnego Zgromadzenia, na którym – po upływie kadencji - dokonano wyboru nowych członków Rady Nadzorczej,
 - b. członkowie Rady Nadzorczej, którzy uzyskali mandat w trybie ust. 6 pkt. 5 Statutu, tracą mandat wraz z upływem kadencji organu.
3. Wszystkie uchwały organów Spółdzielni podejmowane są większością ogólnej liczby głosów za wyjątkiem uchwał w sprawach wymienionych w pkt 1),2),3),4),5) i 6) dla ważności, których wymagana jest bezwzględna większość 2/3 wszystkich oddanych głosów:
 - 1) zmian Statutu,
 - 2) odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - 3) połączenia z inną Spółdzielnią,
 - 4) wyłączenia się części Spółdzielni w odrębną jednostkę, postawienia Spółdzielni w stan likwidacji,
 - 5) przywrócenia działalności Spółdzielni postawionej w stan likwidacji,
 - 6) finansowych i majątkowych, których wartość przekracza sto tysięcy złotych.
4. Każdy członek Spółdzielni ma tylko jeden głos.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.
6. Zasady wyboru do organów:
 - 1) do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni,
 - 2) wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, którzy nie mają żadnych zaległości finansowych w stosunku do Spółdzielni i wyrazili zgodę na kandydowanie,
 - 3) kandydaci do Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni wraz z wyrażeniem zgody na kandydowanie, składają oświadczenie o spełnieniu wymogów art. 56 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, a kandydaci do Rady Nadzorczej dodatkowo wymogów art. 57 tej ustawy,
 - 4) do organów Spółdzielni uzyskują mandat kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Dla kandydatów, którzy uzyskali taką samą liczbę głosów o wyborze przesądza wynik głosowania dodatkowego. W przypadku, gdy na jeden mandat kandyduje tylko jedna osoba, uzyskuje ona mandat w przypadku uzyskania bezwzględnej większości głosów,
 - 5) w wypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, na miejsce tego członka do Rady Nadzorczej wchodzi kandydat, który podczas ostatnich wyborów uzyskał kolejno największą liczbę głosów.

7. Członkowi Rady Nadzorczej wygasa mandat w przypadku:

- 1) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 2) odwołania go przez organ, przez który został wybrany,
- 3) zrzeczenia się mandatu, przy czym dniem wygaśnięcia mandatu jest dzień złożenia oświadczenia o zrzeczeniu wobec organu wybierającego lub organu, którego członkiem jest składający powyższe oświadczenie.

8. Odwołanie członka organów Spółdzielni, dokonywane jest w głosowaniu tajnym. Wniosek o odwołanie musi być złożony na piśmie i zawierać uzasadnienie oraz imię i nazwisko wnioskującego.

9. Członek Spółdzielni może przewodniczyć tylko jednemu organowi Spółdzielni.

10. Członkowie organów, których kadencja wygasła mogą być wybrani ponownie, z zastrzeżeniem że nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

XIII

WALNE ZGROMADZENIE

§ 38

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie prawidłowo zwołane jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków.
3. W sprawach:
 - a) likwidacji Spółdzielni,
 - b) przeznaczenia majątku Spółdzielni pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,
 - c) zbycia nieruchomości,

do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. W sprawach zbycia nieruchomości Walne Zgromadzenie zwołane w drugim terminie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków.

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć wszyscy członkowie Spółdzielni. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez

pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia

5. Członek Spółdzielni osoba fizyczna nie może jednocześnie pełnić funkcji pełnomocnika członka Spółdzielni osoby prawnej na tym Zgromadzeniu.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym:
 - 1) członek Zarządu, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) inne osoby zaproszone przez organ zwołujący Walne Zgromadzenie,
 - 3) przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 39

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i Zarządu, w tym Prezesa Spółdzielni,
- 2) uchwalanie programów działalności gospodarczej,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz 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 nabycia i zbycia nieruchomości,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych i wystąpienia z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie podziału Spółdzielni, jak też wyłączenia się części Spółdzielni w odrębną jednostkę,
- 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz w trybie nadzoru określonym w Statucie,
- 12) uchwalanie Statutu i jego zmian,

- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku i wystąpienia ze związku oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym względzie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 16) podejmowanie uchwał w innych sprawach przewidzianych ustawą oraz Statutem.

§ 40

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia przez uprawnionych, określonych w ust. 2, powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku określonym w ust. 2, Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza albo Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza; w tych dwóch ostatnich przypadkach na koszt Spółdzielni.

§ 41

1. Członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni pisemnie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, co najmniej na 21 dni przed terminem tego 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. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

4. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań Rady Nadzorczej, Zarządu lub członków, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni robocze przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 42

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 41. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru członków Rady Nadzorczej i Zarządu, ich odwołania oraz udzielania absolutorium członkom Zarządu.
4. Na żądanie 1/5 członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu zarządza się tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 43

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i organy Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni. Jeżeli powództwo o uchylenie Uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem 1 roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia skutecznie doręczonego zawiadomienia.

5. *skreślony*

6. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni.

§ 44

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący i Sekretarz. Do Prezydium mogą zostać również wybrani: zastępca Przewodniczącego i asesory. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie wybiera ponadto:
 - 1) Komisję Mandatowo – Skrutacyjną, której zadaniem jest sprawdzenie poprawności zwołania zebrania, skontrolowanie ważności mandatów członków Spółdzielni, przedłożenie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z wnioskiem, co do zdolności podejmowania uchwał przez Zgromadzenie oraz obliczanie wyników głosowania i wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania,
 - 2) Komisję Wnioskową, której zadaniem jest opracowanie zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu wniosków, podpisanych imieniem, nazwiskiem oraz numerem mandatu. Ostateczna redakcja wniosku winna być skonsultowana z wnioskodawcą,
 - 3) inne komisje w razie potrzeby.
 - 4) W uzasadnionych przypadkach funkcje poszczególnych komisji, z wyjątkiem Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, może pełnić Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. W skład Prezydium i Komisji Walnego Zgromadzenia mogą wchodzić jedynie członkowie Spółdzielni.
5. Walne Zgromadzenie ustala liczbę członków poszczególnych Komisji, o których mowa w ust. 3.
6. Komisje wybierają ze swojego grona Przewodniczącego i Sekretarza. Uchwały Komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu Komisji swoje zdanie odrębne.
7. Członek Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie może kandydować w wyborach do Rady Nadzorczej i Zarządu, delegatów na Kongres Krajowej Rady Spółdzielczej oraz na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. W przypadku zgłoszenia jego kandydatury i wyrażenia zgody na kandydowanie, zainteresowany zobowiązany jest do złożenia rezygnacji z dalszego udziału w pracach Komisji. Skład Komisji należy wówczas uzupełnić.

8. Każda Komisja spisuje protokół ze swojej działalności. Protokół, podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza, Przewodniczący Komisji przekazuje Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
9. Przewodniczący Komisji składają sprawozdania z czynności Komisji oraz przedstawiają wnioski bezpośrednio Walnemu Zgromadzeniu.

§ 45

Walne Zgromadzenie uchwała regulamin obrad, który obowiązuje do chwili uchwalenia nowego regulaminu przez Walne Zgromadzenie.

§ 46

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Zebrania.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych, w którym członkom przysługuje odwołanie, powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
3. Każdy członek Spółdzielni ma prawo przeglądania Protokołów Walnego Zgromadzenia. Protokoły te są jawne również dla Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd przynajmniej 10 lat.

XIV

RADA NADZORCZA

§ 47

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 48

1. Członków Rady Nadzorczej w liczbie od 3 do 5 osób, wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni.
2. W przypadku ujawnienia okoliczności określonych w art. 56 lub 57 Ustawy Prawo Spółdzielcze członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od daty zawieszenia.

3. W wypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, na miejsce tego członka do Rady Nadzorczej wchodzi kandydat, który podczas ostatnich wyborów uzyskał kolejno największą liczbę głosów.
4. Kadencja członków wybranych w trybie określonym w ust. 2 i 3 trwa do końca kadencji całego składu Rady Nadzorczej.
5. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. Oddelegowanie do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu nie może trwać dłużej niż do najbliższego Walnego Zgromadzenia.
6. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
7. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą również wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni bądź kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.

§ 49

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) nadzór nad działalnością Zarządu Spółdzielni, polegający na uchylaniu uchwał tego organu - sprzecznych z przepisami prawa lub interesami Spółdzielni,
 - b) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - d) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - e) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu do uchwalenia,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie obciążania nieruchomości,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,

- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, w tym struktury Biura Zarządu,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
- 10) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali,
- 11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 12) *skreślony*,
- 13) podejmowanie uchwał o przejmowaniu w administrację domów nie stanowiących własności Spółdzielni, zbycia lub nabycia innych środków trwałych w zakresie przekraczającym czynności zwykłego zarządu,
- 14) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta do zbadania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 15) podejmowanie uchwał w związku z badaniem rocznego sprawozdania Spółdzielni,
- 16) podejmowanie uchwał w innych sprawach, nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia i Zarządu.
- 17) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.
- 18) wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytów lub pożyczek - do łącznej wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 50

1. Dla organizowania swojej pracy Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, jego Zastępcę i Sekretarza, którzy tworzą Prezydium Rady Nadzorczej.
2. W razie potrzeby Rada Nadzorcza powołuje Komisję Rewizyjną. Rada może powołać również inne komisje stałe i czasowe.
3. Sprawozdania i wnioski Komisji rozpatrywane są przez Radę Nadzorczą.

4. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej 3 członków Rady, z zastrzeżeniem § 37. W przypadku równej ilości głosów „za” i „przeciw” decyduje głos prowadzącego posiedzenie Rady Nadzorczej.

§ 51

Tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej oraz sposób i warunki podejmowania przez nią uchwał określa regulamin Rady Nadzorczej.

XV

ZARZĄD

§ 52

1. Zarząd kieruje bezpośrednią działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 osób, wybranych przez Walne Zgromadzenie.
3. Rada Nadzorcza może w uzasadnionych przypadkach zawiesić członka Zarządu, w tym Prezesa Spółdzielni i zwołać niezwłocznie, tj. w terminie 1 miesiąca Walne Zgromadzenie, które przesądzi o zasadności zawieszenia. W przypadku uzasadnionego zawieszenia członka Zarządu, Walne Zgromadzenie dokonuje jego odwołania i wyboru nowej osoby.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 53

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie oraz w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) sporządzanie projektów planów gospodarczo – finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
 - 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 3) dbałość o majątek Spółdzielni, sporządzenie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 4) sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat i przedstawienie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 6) zaciąganie zobowiązań do wysokości oznaczonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 7) ustanawianie stałych pełnomocników Zarządu po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej,
 - 8) podejmowanie uchwał o przyjęciu na członka Spółdzielni i nabyciu tytułu prawnego do lokalu,

- 9) współdziałanie z organami administracji publicznej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 10) zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z pracownikami Spółdzielni i ustalanie ich wynagrodzeń,
 - 11) wykonywanie uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
2. Zarząd składa sprawozdania z działalności Spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 54

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 55

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa dwóch członków Zarządu lub jeden członek Zarządu z pełnomocnikiem.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni (pieczęcią) osoby upoważnione do ich składania umieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 56

Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, sposób i warunki podejmowania uchwał określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 57

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw, prowadzący działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej i Zarządu postanowień określonych w ust. 2 - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. Walne Zgromadzenie zwołane w terminie dwóch miesięcy kalendarzowych rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej lub Zarządu. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

XVI

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 58

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

§ 59

1. Funduszami Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat przez członków wpisowego lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych.
2. Funduszem celowym Spółdzielni jest wydzielony fundusz remontowy.
3. Rada Nadzorcza w uzasadnionych przypadkach może tworzyć inne fundusze celowe.

§ 60

1. Koszty działalności Spółdzielni oraz opłaty związane z używaniem lokali pokrywane są przez członków i osoby nie będące członkami posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu - proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu i liczby osób zamieszkałych w lokalu, poprzez wnoszenie opłat, o których mowa w § 33.
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 61

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w § 59 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 62

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są w pierwszej kolejności funduszem zasobowym, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – funduszem udziałowym, remontowym i innymi funduszami celowymi.

§ 63

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
3. Niezależnie od lustracji, o której mowa w ust. 2, na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/10 członków Spółdzielni, Zarząd jest obowiązany zlecić przeprowadzenie lustracji części lub całości działalności Spółdzielni albo tylko określonych zagadnień.
4. Rada Nadzorcza, Zarząd oraz pracownicy Spółdzielni są obowiązani udostępnić lustratorowi wszelkie żądane dokumenty, udzielić wyjaśnień oraz pomocy w celu umożliwienia przeprowadzenia rzetelnej lustracji.
5. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
6. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
7. Zarząd ma obowiązek przedkładania do wglądu w siedzibie Spółdzielni, na 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem rocznego sprawozdania z działalności, łącznie ze sprawozdaniem finansowym.

XVII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 64

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ogólne, a w szczególności przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.

§ 65

Kadencja pierwszych organów Spółdzielni, o których mowa w § 37, wybranych po wydzieleniu się Spółdzielni z Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej, rozpoczęła się od daty ich wyborów przez Walne Zgromadzenie w dniu 29.VII.2003 r.

§ 66

skreślony

Sekretarz

Walnego Zgromadzenia Członków

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia Członków