

(Projekt) STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „DMR” w Olecku

Dział 1

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa DMR zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Olecko kod pocztowy 19-400, ul: Gołdapska 18B.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieoznaczony.
4. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 2010 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 Nr 4 poz.27 z późniejszymi zmianami) w zw. z Ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (Dz. U. 2018 poz.1000 z późniejszymi zmianami) i Ustawą o ochronie informacji niejawnych z dnia 5 sierpnia 2010 r. (Dz. U. 2010 nr 182 poz. 1228 z późniejszymi zmianami) na podstawie Ustawy Kodeks Pracy z dnia 26 czerwca 1974 r. (Dz. U. 1974 Nr 24 poz. 141 z późniejszymi zmianami) oraz niniejszy Statut.
5. Spółdzielnia w zakresie nadzoru i kontroli podlega Krajowej Radzie Spółdzielczej.
6. Rodzaj i sposób podejmowania działań zawiera Krajowy Rejestr Sądowy nr 0000102920.
7. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się

odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku O własności lokali (Dz. U. Z 2000 r Nr 80 poz.203 z późniejszymi zmianami) w związku z ustawą Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami) w zakresie oświadczeń woli.

Cele Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 2

1. Celem Spółdzielni Mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków lub lokali o innym przeznaczeniu w związku z art. 5 Kodeksu Cywilnego cel nie może być sprzeczny z potrzebami Społeczności Spółdzielczej.
2. Ułatwienie dostępu do infrastruktury technicznej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz infrastruktury administracyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej osobą z orzeczeniem o niepełnosprawności.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

§ 3

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.
2. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

3. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
5. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie zgodnie z Nową Polską Klasyfikacją Działalności według załącznika nr 1.
6. Działalność pomocnicza związana z utrzymywaniem porządku w budynkach zgodna z Nową Polską Klasyfikacją Działalności według załącznika nr 1.
7. Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni zgodna z Nową Polską Klasyfikacją Działalności według załącznika nr 1.
8. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami zgodne z Nową Polską Klasyfikacją Działalności według załącznika nr 1.

Dla realizacji zadań określonych w § 2 i 3 statutu Spółdzielni :

§ 4

1. Zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie , jak również nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach .
2. Prowadzi działalność społeczną , oświatową i kulturalną .
3. Nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.
4. Zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, jak również nieruchomościami członków Spółdzielni.
5. Świadczy usługi w zakresie obsługi nieruchomości mieszkalnych.

§ 5

1. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami które nie stanowią jej mienie lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem, współwłaścicielami tej nieruchomości.

§ 6

1. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą bezpośrednio związaną z realizacją celu jej działania , o której mowa w § 2 statutu w tym tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.

2. Do realizacji swoich celów Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie, w tym celu może zrzeszać się w spółdzielczych związkach lub innych organizacjach społecznych i gospodarczych oraz tworzyć z takimi organizacjami w szczególności spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne oraz zawierać umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomościami, jeżeli działalność ta związana jest z celem, o którym mowa w § 2 statutu.

3. Spółdzielnia Mieszkaniowa pkt. 1 oraz pkt. § 6 realizuje na zasadzie partnerstwa oraz równouprawnienia z poszanowaniem praw nabytych oraz godności przyrodzonych w związku z oświadczeniami woli oraz zasięgania opinii lub konsultacji w tym z poszanowaniem zdań odrębnych na podstawie § 2 niniejszego Statutu.

Grunty:

§ 6a

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa administruje w sposób uprawniony na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym na zasadach

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zgodnie z prawem zwyczajowym domniemania praw.

2. Na podstawie pkt.1 uprawniony do praw w ten sposób staje się członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej.

Dział 2

Przepisy o przetwarzaniu danych osobowych

§ 7

1. Członkowie Spółdzielni powierzają Spółdzielni Mieszkaniowej DMR w Olecku przetwarzanie swoich danych osobowych jako najemcy oraz właściciele lokali mieszkalnych.

2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązuje się przed rozpoczęciem przetwarzania danych podjąć środki zabezpieczające zbiór danych zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych.

3. Naruszenie poufności przez strony umowy będzie skutkowało roszczeniem o zapłatę kary umownej stanowiącą zryczałtowaną wysokość odszkodowania.

4. Spółdzielnia Mieszkaniowa gromadzi, przetwarza, przekazuje dane osobowe zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych oraz dyrektywami RODO.

5. Spółdzielnia Mieszkaniowa przetwarza dane osobowe związane z pełnioną funkcją zgodnie z Ustawą o informacji niejawnych w związku z obowiązkiem ochrony infrastruktury Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Obrony Ojczyzny.

6. Wszelkie spory w tym zakresie poprzedzone będą porozumieniem z umową w celu polubownego zakończenia spraw. To postępowanie nie wyklucza powzięcia Mediacji.

Dział 3

Członkowie , ich prawa i obowiązki

ROZDZIAŁ I: CZŁONKOWIE

§ 8

1.Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna , choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

1).której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2).której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

3). której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

4). której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą następczą własności lub pierwotnym prawem jako następstwo praw wtórnych.

5). będąca założycielem spółdzielni.

2.Członkiem Spółdzielni mogą być oboje z małżonków, jeżeli prawo to przysługuje im obojgu, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu. Także wówczas gdy spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będącego następstwem

praw własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 10. Osobie, która narusza § 10 nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

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

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie zgłoszenia lub deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, być podpisana przez przystępującego do Spółdzielni zawierać imię, nazwisko i adres zamieszkania, stwierdzenie o jaki lokal (mieszkalny czy o innym przeznaczeniu) ubiega się przystępujący oraz dane dotyczące wkładów. O zmianach tych danych członek zobowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię na piśmie.

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd. Przyjęcie członka do Spółdzielni powinno być stwierdzone na jego deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni od złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków, oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia. Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę nie później niż w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podpisania.

4. W przypadku odmowy przyjęcia zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.

5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków , którym przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyznają roszczenie przejęcia do Spółdzielni.

6. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

1). nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2). nabycia następczych praw własności.

3). zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej.

5). jeżeli upłynął termin do którego kandydat na Członka Spółdzielni złożył pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6). na podstawie oświadczenia woli.

6). Uzyskania prawomocnego rozstrzygnięcia co do pierwszeństwa wynikającego z pkt. 5) w Sądzie lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię w zakresie zaakceptowania zgody o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku gdy zgłosiła się więcej niż jedna osoba w związku z deklaracją.

7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II: PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

Członkom Spółdzielni przysługuje :

- 1) prawo brania udziału w Walnym Zgromadzeniu.
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.
- 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
- 4) prawo do ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu, albo prawo odrębnej własności lokalu, wraz z wpisem w Księdze Wieczystej Sądu Rejonowego właściwego ze względu na położenie nieruchomości oraz nieruchomości gruntowej.
- 5) prawo żądania przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz prawa do odrębnej własności lokalu w tym na podstawie aktu notarialnego.
- 6) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
- 7) prawo żądania zmiany lokalu zajmowanego na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo spółdzielczego własnościowego prawa na inny lokal, pozostający w dyspozycji Spółdzielni.
- 8) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi z urządzeń i usług Spółdzielni, w tym pomieszczeń wspólnych, gospodarczych i łączników.
- 9) prawo przeglądania w lokalu Spółdzielni rejestru członków Spółdzielni, rocznych sprawozdań finansowych, protokołów lustracji, protokołów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej z wyłączeniem spraw indywidualnych nie dotyczących zainteresowanego członka.
- 10) prawo żądania wydania Statutu Spółdzielni i zaznajomienie się z wydanymi na jego podstawie regulaminami.

11) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokalu. Wysokość opłat eksploatacyjnych wynika z kosztów kwalifikowanych jakie ponosi Spółdzielnia Mieszkaniowa.

12). prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.

13). prawo udziału w nadwyżce bilansowej z obowiązkiem poczynienia oszczędności na wydzielonym rachunku bankowym zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. 1994 nr 121 poz. 591) o rachunkowości w zakresie postępowań sądowych.

14). prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

§ 11

1.Członkowie Spółdzielni są obowiązani:

1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały.

2) wnieść wkład mieszkaniowy.

3) uczestniczyć w wydatkach w częściach przypadających na ich lokale , związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązaniach z innych tytułów, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni , o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę.

6) zawiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o wynajmie lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.

7) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.

8) wykonywać inne obowiązki określone w statucie i umowach zawieranych ze Spółdzielnią.

2.Wpisowe wynosi 10% najniższego wynagrodzenia nie mniej niż wyrażona w ułamku $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dniu przyjęcia w poczet członków . Członek obowiązany jest wpłacić w ciągu 2 tygodni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni. Wpisowe nie podlega zwrotowi. Wpisowe stanowi czynność administrowania zarządczego na rachunkach księgowych.

3.Udział wynosi 30% najniższego wynagrodzenia obowiązującego w dniu przyjęcia w poczet członków co stanowi wyrażoną w ułamku $\frac{1}{3}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę. Członek obowiązany jest zadeklarować co najmniej jeden udział i wpłacić go w ciągu 2 tygodni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni. W przypadku opóźnienia wpłaty udziału , członek obowiązany jest za czas zwłoki zapłacić Spółdzielni odsetki ustawowe.

4. Czynności z pkt.2 oraz pkt. 3 regulowane są trybem postępowania w administracji.

§ 12

1.Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat na udziały. Po ustaniu członkostwa , zwrot udziału następuje w ciągu 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok , w którym ustało członkostwo.

2.Jeżeli z zatwierdzonego sprawozdania finansowego będzie wynikało, że Spółdzielnia poniosła straty, na pokrycie których nie wystarcza fundusz zasobowy ,kwota podlegającego zwrotowi udziału ulega

zmniejszeniu proporcjonalnie do zmniejszenia funduszu udziałowego wskutek pokrycia strat ze środków tego funduszu.

ROZDZIAŁ III: POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE

§ 13

1.Od uchwały organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią , członkowi przysługuje odwołanie:

1) od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej.

2) od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia . Jednak, że od uchwały Rady Nadzorczej , która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.

2.Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem i termin rozpatrzenia odwołania :

1) przez Radę Nadzorczą wynosi jeden miesiąc.

2) przez Walne Zgromadzenie 3 miesiące, lub na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

3) zawiadomienie powinno zawierać także pouczenie o prawie odwołania się od uchwały, terminie do wniesienia odwołania i o skutkach jego niezachowania.

3.Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.

4.Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.

§ 14

1.Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia , w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

2.Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw w drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

3.W sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni, członek może dochodzić na drodze sądowej swych praw dopiero po wyczerpaniu postępowania wewnątrz spółdzielczego przewidzianego w niniejszym rozdziale lub po bezskutecznym upływie terminów do podjęcia uchwały przez organ odwoławczy.

ROZDZIAŁ IV: USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 15

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1) wystąpienia członka ze Spółdzielni,

- 2) wykluczenia ze Spółdzielni
- 3) wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
- 4) śmierć członka Spółdzielni.

Oraz:

- 1). wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
- 2). zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie.
- 3). zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie.
- 4). zbycia ekspektatywy jako następstwa prawa własności lub udziału w tym prawie.
- 5). wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
- 6). rozwiązania umowy o budowę lokalu mieszkalnego.
- 7) jeśli nastąpił zwrot wkładu.
- 8). Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24 (wykluczenie członka ze spółdzielni) oraz art. 26 (zwrot wpłaconego udziału) Prawa Spółdzielczego.
- 9). 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.
- 10). Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

11). Członek Spółdzielni Mieszkaniowej pozbawiony członkostwa przed 2017 r. w wyniku zmian w przepisach prawa, może ubiegać się o jego przywrócenie.

§ 16

1.Członek Spółdzielni może wystąpić za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.

2.Okres wypowiedzenia wynosi dwa miesiące i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po złożeniu wypowiedzenia.

3.Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17

1.Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku , gdy z jego winy dalsze pozostanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub z zasadami współżycia społecznego.

2.Przyczynę wykluczenia może stanowić w szczególności:

1) świadome działanie na szkodę Spółdzielni.

2) uporczywe uchylania się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni.

3) poważne naruszenie zasad współżycia społecznego.

4) uporczywe naruszanie postanowień Statutu lub regulaminów Spółdzielni, wydanych na podstawie Statutu.

§ 18

1.Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie go z rejestru członków Spółdzielni.

2.Wykreślenie może nastąpić z powodu:

1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziałów.

2) zaspokoił potrzeby mieszkaniowe poza Spółdzielnią.

3) wyjechał na stałe zagranicę.

4) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym.

5) zbycia przez członka spółdzielczego prawa do lokalu lub wygaśnięcia jego spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 19

1.Wykluczenie lub wykreślenie członka dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu jego wyjaśnień.

2.Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej powinno być doręczone członkowi pod wskazanym adresem w deklaracji członkowskiej bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru lub listem

poleconym co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o prawie obecności na posiedzeniu oraz wskazanie stawianych członkowi zarzutów. Jeśli członek prawidłowo zawiadomiony nie przybędzie na posiedzenie i nie zawiadomi Spółdzielni o ważnych przyczynach nieobecności Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę także podczas jego nieobecności.

3.O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Zarząd zawiadamia wykluczonego lub wykreślonego członka listem poleconym lub pisemnie za pokwitowaniem odbioru, w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o trybie i terminie odwołania .

4.Wykluczenie i wykreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie odwołania uchwały do Walnego Zgromadzenia.

§ 20

1.Członek wykluczony lub wykreślony z rejestru członków Spółdzielni ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu i uczestniczyć w obradach Walnego Zgromadzenia w części jego dotyczącej popierając swoje odwołanie.

2.O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Wykluczony lub wykreślony członek ma prawo być obecnym na obradach podczas rozpatrywania jego odwołania i je popierać. Jeśli prawidłowo powiadomiony o terminie obrad członek na obrady nie przybędzie Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego obecności. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje uchwałą.

3.O uchwale w przedmiocie wykluczenia lub wykreślenia rejestru członków zawiadamia się członka na piśmie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały listem poleconym za pokwitowaniem odbioru. Uchwała na wniosek zainteresowanego winna być uzasadniona. Uzasadnienie powinno zawierać pouczenie ze wskazaniem terminu odwołania.

4.Od uchwały przysługuje odwołanie. Jeśli odwołanie zostało rozpatrzone odmownie, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały z uzasadnieniem oraz informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.

5. Wykluczenie i wykreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie odwołania od uchwały do Walnego Zgromadzenia.

6. Członek wykluczony lub wykreślony z rejestru Spółdzielni ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu i uczestniczyć w obradach Walnego Zgromadzenia w części jego dotyczącej popierając swoje odwołanie.

7. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

8. Wykluczony lub wykreślony członek ma prawo być obecny na obradach pod czas rozpatrywania jego odwołania i je popierać. Jeśli prawidłowo powiadomiony o terminie obrad członek na obrady nie przybędzie Walne Zgromadzenie zawiadomi go na piśmie w terminie 14 dni o podjętym rozstrzygnięciu.

§ 21

1.Członka Spółdzielni , który zmarł skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon. Osobę prawną, będącą

członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

Dział 4

Prawo do lokalu

ROZDZIAŁ I: POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 22

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielni w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasności może:

1) ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, ustanowić spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu,

2) wynajmować członkom lokale mieszkalne i użytkowe.

2. Spółdzielnia może także wynajmować lub sprzedawać członkom i innym osobom lokale mieszkalne w tym celu przez Spółdzielnie nabyte.

3. Jeżeli członek Spółdzielni, zajmuje lokal mieszkalny na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wystąpi o zmianę tego lokalu na inny lokal, do którego spółdzielcze prawo nie zostało jeszcze ustanowione, lub prawo takie wygasło, Spółdzielnia zobowiązana jest ustanowić zgodnie z żądaniem członka na jego rzecz spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu. W tym

wypadku spółdzielcze prawo do lokalu zajmowanego dotychczas przez członka wygasa.

4.W wypadku zmiany lokalu członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść odpowiednio wkład mieszkaniowy. Na wkład , który członek obowiązany jest wnieść zalicza się wniesiony przez członka na lokal dotychczas przez niego zajmowany odpowiedni wkład mieszkaniowy ustalony stosownie do paragrafów statutu albo wkład budowlany określony kwotowo.

§ 23

1.Kolejność ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego prawa do lokalu oraz prawa wyboru lokalu ustala się zgodnie z kolejnością wpisania członka do rejestru członków.

ROZDZIAŁ II: SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 24

1.Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.

2.Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie Spółdzielni i w umowie.

3.Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbędne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4.Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub małżonków.

5.Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie praw własności .

§ 25

1.Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego obowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy w przypadku modernizacji budynku.

§ 26

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

2.Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu

istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

§ 27

1.Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.

2.Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa.

3.Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną jego część, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

4.Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustalony w sposób określony w pkt.3 nie może być wyższy od kwoty jaką , Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

5.Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w pkt.2.

6.Wypłata wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części, o której mowa w pkt.3 następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia

spółdzielczego lokatorskiego prawa do opróżnionego lokalu mieszkalnego na rzecz innej osoby.

§ 28

1.Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

2.W razie nie dokonania przez małżonków czynności, o których mowa w pkt.1 Zarząd Spółdzielni wyznaczy im w tym celu dodatkowy, nie krótszy niż 6 miesięcy termin, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie.

3.Po bezskutecznym upływie terminu wymienionego w pkt.2 Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 29

1.Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeśli nie jest członkiem Spółdzielni powinien

złożyć deklarację członkowską w terminie jednego roku od dnia śmierci członka. Postanowienia § 27 pkt.2 i 3 statutu stosuje się odpowiednio.

2.Postanowienia pkt.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 30

1.W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 27 statutu, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich dzieciom i innym osobom bliskim.

2.W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 28 statutu, roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje zamieszkałym razem z byłym członkiem : małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3.Dla zachowania roszczeń, o których mowa w pkt.1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 31

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

2. Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o przekształcenie prawa do lokalu po dokonaniu przez niego wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się wkład mieszkaniowy członka, lub wniesioną jego część, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz inne koszty związane z przekształceniem prawa do tego lokalu obciążają członka Spółdzielni żądającego przekształcenia prawa. Rodzaj i wysokość tych kosztów oraz zasady i terminy wpłat na ich pokrycie określa umowa o przekształcenie prawa.

§ 32

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

1) wpłaty wkładu mieszkaniowego oraz przypadającego na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową tego lokalu i określonych w umowie, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

2) spłata przypadającej na jego lokal części uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku.

3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.

4) spłaty wpłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni, w części przypadającej na jego lokal.

5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla tego lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III: SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 33

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały spółdzielcze własnościowego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Przed umową o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do

używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie i w umowie.

4. Umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

5. 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 wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, stosuje się odpowiednio postanowienia § 40 statutu.

§ 34

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

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

3. Skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni.

4. Przed umową o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiścić opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w Statucie i w umowie.

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

6. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

7. 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

§ 35

1. W wypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w tym budynku, obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany odpowiednio do kosztów modernizacji budynku przypadający na jego lokal.

§ 36

1. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią część zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 37

1. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.

§ 38

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

§ 39

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu dokona zbycia prawa, a jeden z nabywców złoży deklarację członkowską. W tym wypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka Spółdzielni stanie się ostateczna, a od dnia ustania członkostwa upłynęło sześć miesięcy. Nabywca może, w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie Spółdzielni, wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni. W tym zakresie mowa o zwrocie wkładu.

2. W wypadku członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, postanowienia § 41 statutu stosuje się odpowiednio.

3.W razie wykluczenia lub wykreślenia członka termin sześciu miesięcy, o którym mowa w ust.1 biegnie od dnia, w którym uchwała o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.

§ 40

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

2.W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje wspólnie, przepisy § 38 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 41

1.Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd.

2.Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymogom statutu.

§ 42

1.Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w wypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków tym czynszów najemnych i kosztów eksploatacji lokali zgodnie ze statutem rażące lub uporczywego naruszanie przez osoby korzystające z lokalu regulaminu porządku zachowania miru domowego albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, na podstawie ustawy o własności lokali z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 43

1.W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa do lokalu.

2.Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3.Przysługująca osobie uprawnionej wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w pkt.1 i 2 , nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Warunkiem wypłaty wartości

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w pkt. 1.

4. Wypłata wartości wkładu budowlanego lub jego części, o której mowa w pkt. 3 następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz innej osoby.

§ 44

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w pkt. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy, stosuje się § 40 statutu.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 42 pkt. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteki. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 45

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

§ 46

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
- 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 55 i 56 statutu.

2. koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 47

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2.Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 48

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

§ 49

1.Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

ROZDZIAŁ IV: PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 50

1.Spółdzielnia może zawrzeć umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokali w przypadku posiadania takich lokali w budynku położonym na gruncie stanowiącym własność Spółdzielni.

2.Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami , którzy ubiegają się

o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

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

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

§ 51

1.Jeżeli prawo odrębnej własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu , wyboru dokonuje Spółdzielnia.

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

3. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć so Sąd uchwale Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy one jego prawa odrębnej własności lokalu.

4. Uchwała nie narusza w stosunku do pozostałych członków spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

5. Z chwilą ustania członkostwa właścicieli lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we

współwłasności nieruchomości wspólnej . Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, dla danej nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa. Przepis ten stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.

6. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach o których mowa w pkt. 1 niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

7. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 52

1.Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali, jest wykonywany przez Spółdzielnię , jak zarząd powierzony, o którym mowa w art.18 ust.1 Ustawy wymienionej w ust.1, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.

2.Jednakże przepisy ustawy wymienionej w ust.1 o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli oraz o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art.18 ust.1 oraz art.29 ust.1 ust.1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.

3.Uchwałę, o której mowa w art.12 ust.3 ustawy wymienionej w ust.1 podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej, obliczonej według wielkości udziałów w tej nieruchomości.

4.w odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art.16 ust.1 ustawy wymienionej w ust.1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.

§ 53

1.Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

ROZDZIAŁ V: WYNAJEM LOKALI

§ 54

1.Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, znajdujące się w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię oraz będące jej własnością.

§ 55

1.Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

2.Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VI: OPŁATY

§ 56

1.Członkom Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali, są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach, przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni oraz wykonaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

2.Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z wykonaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, o których mowa w § 91 ust.2 pkt.3 statutu.

3.Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie mieszkaniowych lub budowlanych i innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu .Od chwili wydania im lokalu uiszczają oni opłaty w ust1. Albo ust.2 .

4.Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na tych samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 57. 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.

5.Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

6.Za opłaty, o których mowa w ust.1-5, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają:

1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

7.Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.6 pkt 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 57

1.Opłaty , o których mowa w § 55 statutu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulacje wysokości opłat.

2.O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 55 ust.1-5 statutu co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż

ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3.Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, o którym mowa w § 12 statutu a po jego wyczerpaniu na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sporu.

§ 58

1.Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

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

Dział 5

Organa Spółdzielni

ROZDZIAŁ I: POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 59

Organami Spółdzielni są :

- 1) Walne Zgromadzenie
- 2) Rada Nadzorcza
- 3) Zarząd

§ 60

Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu , jak również odwołanie tych osób następuje w głosowaniu tajnym . Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów wpisanych na listę.

§ 61

Przy obliczeniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

ROZDZIAŁ II: WALNE ZGROMADZENIE

§ 62

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni

2. Członek może brać udział w walnym zgromadzeniu także przez pełnomocnika. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w walnym zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych. Członkowie będący osobami prawnymi przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.

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

4. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest Zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz mogą uczestniczyć zaproszeni goście. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

§ 63

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- 2) rozpatrzenie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
- 3) rozpatrzenie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowania uchwał w tym zakresie.

4) podejmowanie uchwał w sprawie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.

5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych , występowania z nich , w tym także nabycia , zbycia udziałów (akcji) tych organizacji.

6) oznaczania najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.

8) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.

9) uchwalanie zmian statutu.

10)podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia a niego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie.

11)wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

12)wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

13)uchwalanie regulaminów:

a)obrad Walnego Zgromadzenia,

b)Rady Nadzorczej

c)oraz innych regulaminów , których uchwalanie jest zastrzeżone w statucie do właściwości zgromadzenia.

14)podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.

2.Postanowienia pkt.1 ppkt. 14 stosuje się do ustanawiania i przenoszenia prawa odrębnej własności lokali , domów jednorodzinnych dokonywanych dla realizacji zadań Spółdzielni , określonych w § 3 statutu .

§ 64

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.

2. Walne Zgromadzenie może być również zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.

3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:

a) Rady Nadzorczej,

b) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni, nie mniej niż 3 członków.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

5. W wypadku zgłoszenia żądania, o którym mowa w ust 3 i 4, Walne

Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 65

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia na piśmie członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw na porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 10 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

3.W wypadku przewidzianym w pkt. 2 zgłoszenie żądania umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w pkt. 1.

§ 66

1.Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 64. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu , któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.

2.Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 67

1.Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków Spółdzielni.

2.Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów , chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.

3.Z zastrzeżeniem § 59 głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Odbywa się jawnie. Jednak na żądanie 1/5 członków obecnych na walnym zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.

§ 68

1.Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni .

2.Członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do sądu w trybie i terminie określonym w Prawie Spółdzielczym uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu. Jednakże uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu członka z rejestru członków może zaskarżyć do sądu tylko członek który tą uchwałą został wykluczony lub wykreślony.

§ 69

1.Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.

2.Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej:

a)Przewodniczący,

b)zastępca Przewodniczącego,

c)Sekretarz

Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

3.Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 70

1.Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.

2.Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni oraz upoważnieni przedstawiciele Związku Rewizyjnego , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

3.Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

ROZDZIAŁ III: RADA NADZORCZA

§ 71

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 72

Rada Nadzorcza składa się z 3 członków , wybranych przez Walne Zgromadzenie.

§ 73

1.Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni.

2.Kadencja Rady Nadzorczej kończy się z dniem pierwszego Walnego Zgromadzenia w trzecim roku kalendarzowym od daty wyborów członków Rady.

§ 74

1.Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

2.Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:

1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru.

2) zrzeczenia się mandatu.

3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

3.Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat właściwy organ Spółdzielni dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej.

Kadencja nowego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady.

§ 75

1.Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :

a) badanie okresowych sprawozdań finansowych.

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

c) nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia.

d) przeprowadzenie kontroli załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

e) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunków i stanu majątkowego Spółdzielni.

3) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badania sprawozdań finansowych.

4) składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

5) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków po lustracyjnych.

6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.

7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowanie z nich.

8) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni.

9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przez tych członków. Do reprezentowania Spółdzielni wystarcza dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.

10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości Spółdzielni i zasad opłat przypadających na lokale z tego tytułu.

11) opiniowanie wniosków Zarządu w przedmiocie zaciągania kredytów.

12) zatwierdzenie regulaminu Zarządu.

13)rozpatrywanie wniosków członków dotyczących działalności Spółdzielni.

14)rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrz spółdzielczych.

15)rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.

2.Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdza bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3.Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 76

1.Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady zastępcę Przewodniczącego Rady i Sekretarza Rady, którzy stanowią prezydium Rady. Jeżeli Rada powołuje stałe komisje, w skład prezydium Rady wchodzi także Przewodniczący tych komisji . Zadanie prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

2.Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona komisję rewizyjną, której zadaniem jest badanie gospodarki finansowej Spółdzielni, prawidłowość rozliczeń z członkami Spółdzielni, wstępne badanie sprawozdań finansowych i kontrola zabezpieczenia majątku Spółdzielni.

3.Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może powoływać także komisje do zbadania poszczególnych spraw.

4.Szczegółowy zakres i tryb działania komisji określają ich regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą .

§ 77

1.Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał

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

3.Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 7 dni od odbycia tego zgromadzenia , jeżeli członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez Walne Zgromadzenie.

§ 78

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowę ogólnej liczby członków Rady Nadzorczej.

§ 79

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

§ 80

Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd. Zakres tej obsługi określony jest uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 81

Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ IV ZARZĄD

§ 82

1. Zarząd składa się z 2 osób. Członkowie Zarządu ,w tym Prezesa i jego zastępcę, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza spośród członków Spółdzielni. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. W wypadku w § 65 ust. 1 statutu członków Zarządu może odwołać także Walne Zgromadzenie .

2. Członkowie Zarządu są wybierani na czas nieokreślony.

2.a). Par 82 pkt. 2 uchylono

3. Członkowie Zarządu są wybierani na określoną kadencję określoną ustawą.

4. W zakresie pełnionych funkcji Członkom Zarządu udziela się stały mandat.

5. Rodzaj umocowania Członków Zarządu reguluje wpis w Krajowym Rejestrze Sądowym.

6. Za nieobecnego Członka Zarządu działa Pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej łącznie z drugim Członkiem Zarządu.

§ 83

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

2.Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla organów Spółdzielni należy do Zarządu.

3.Zarząd składa sprawozdania a działalności Spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu.

§ 84

1.Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.

2.Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz na kwartał.

3.Zarząd podejmuje uchwały większością głosów w obecności ponad połowy liczby członków Zarządu .

4.W posiedzeniu Zarządu może brać udział z głosem doradczym Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez tę Radę Nadzorcza jej członek.

5.Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu .

§ 85

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

2. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 1 wyłączone są następujące sprawy, które wymagają uchwały Zarządu :

a) zaciągania kredytów.

b) nabywanie , zbywanie i likwidacja środków trwałych.

c) przyjęcie wniosków i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

f) ustalania wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminu pracy.

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

§ 86

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnie składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnika.

2. Oświadczenie , o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3.Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 87

Tryb pracy Zarządu oraz zakres czynności Prezesa i jego zastępcy oraz pozostałych członków Zarządu określa regulamin uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ V: POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 88

1.Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. Jednakże w razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

2.W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

3.Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udział w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 89

1.Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni , a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach .

§ 90

1.Członek Rady Nadzorczej i Zarządu winny czynu lub zaniechania , przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nią osobiście.

2.Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W wypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Rady Nadzorczej lub Zarządu nie zatrudnionych w Spółdzielni kwotę trzykrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał .

Dział 6

Terminy.

§ 91

1.Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Ustawowym terminie zawiadamia ZAWIADOMIENIEM o zebraniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej.

2. Zawiadomienie obejmuje ustalony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej porządek obrad według przedstawianych wniosków.

3. Zawiadomienie doręczane jest w terminie ustawowym 14 (czternastu) dni poprzedzając Zebranie. O ewentualnych zmianach porządku obrad Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej zawiadomi Członków Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej na 7 (siedem) dni przed Zgromadzeniem.

4. Spółdzielcy o Zebraniu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni zawiadamiani są obwieszczeniem ogłoszonym na tablicy ogłoszeń Spółdzielni Mieszkaniowej oraz na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

5. Przewodniczący Rady Nadzorczej zawiadamia osobno w tożsamych terminach z pkt. 3 w zw. z pkt. 4 Dział 2 o Posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej.

6. Zmiany porządku obrad obok podjęcia nowych uchwał mogą obejmować dodatkowe ustalenia organizacyjno porządkowe w tym sprawy gospodarczo – techniczne.

7. Zgodnie z ustalonym w zawiadomieniu porządkiem obrad Zgromadzenia wnioski podlegające dyskusji ujęte są w protokole obrad Członków Walnego Zgromadzenia.

8. Na zgromadzeniu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza przedstawia swoje wnioski na piśmie.

9. Spółdzielcy o udostępnieniu materiału uchwałodawczego informowani są w terminie na 21 dni przed udostępnieniem projektu uchwał.

10. O udostępnieniu materiału uchwałodawczego wywiesza się na tablicy ogłoszeń Spółdzielni Mieszkaniowej obwieszczenie w terminie z pkt. 9.

11. Spółdzielcy o udostępnieniu materiału innego niż uchwałodawczy w terminie z pkt. 9. są informowani na piśmie poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń informacji o udostępnionym materiale.

12. W zakresie udostępnienia Spółdzielcą materiału do wglądu obowiązuje postępowanie wnioskowe.

Dział 7

Tryb i porządek obrad. Głosowanie

§ 92

1.Obrady Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z ustalonym porządkiem obrad są jawnie.

2. Obradą Członków Walnego Zgromadzenia przewodniczy Przewodniczący. W tym obradą Rady Nadzorczej przewodniczy Przewodniczący Rady Nadzorczej. Wybór przewodniczącego następuje poprzez głosowanie.

3.Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.

4.Zgodnie z Ustawą w sprawach szczególnej wagi poprzez głosowanie 2/3 większością kwalifikowaną Członkowie Walnego Zgromadzenia mogą uchwalić Zgromadzenie w trybie niejawnym w szczególności w sprawach ochrony infrastruktury, obronności, życia i zdrowia Członków Spółdzielni „ Spółdzielców” w tym eliminowania wszelkich zagrożeń epidemiologicznych wynikających z infrastruktury technicznej i gospodarczej.

5. Zmiany statutu oraz regulaminy Spółdzielni Mieszkaniowej Wymagają głosowania w trybie kwalifikowanym.

6. W celu prawidłowego wykonywania zadań powoływane są komisje stałe i doraźne w tym komisja skrutacyjno – mandatowa oraz komisje wnioskowe.

7. Głosy zliczane są przez komisje skrutacyjno – mandatową. Komisja skrutacyjno mandatowa, zabezpiecza oddane głosy w zamkniętej oraz opieczętowanej urnie, w tym zakresie współpracuje z Prezesem, który przekazuje oddane głosy do Notariatu wraz z uchwałami w celu ich zabezpieczenia.

8. Głosowanie odbywa się poprzez podniesienie ręki.

9. Dyskusje nad sprawami objętymi porządkiem obrad wymagają udzielenia głosu przez Przewodniczącego Zgromadzenia. W celu zabrania głosu należy podnieść rękę w górę. Głosu udziela Przewodniczący Zgromadzenia tylko zgodnie z porządkiem obrad.

10. Zakłócanie porządku obrad podlega karze usunięcia osoby zakłócającej obrady z miejsca obrad, poprzez nakazanie opuszczenia miejsca obrad przez Przewodniczącego Zgromadzenia. W przypadku nieuprawnionego wtargnięcia osoby zakłócającej porządek obrad Prezes może wezwać do pomocy służby porządkowe.

11. Liczba głosów Członków Walnego Zgromadzenia zliczana będzie wprost proporcjonalnie do ilości osób, które stawily się na e- zebraniu Członków Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej, bez wykluczenia środków zdalnego porozumiewania się na odległość. E-głosowanie będzie się odbywać poprzez widoczne podniesienie ręki oraz potwierdzenie wypowiedzią słowną.

12. E- zebranie zdalne oraz e-głosowanie podlega sporządzeniu protokołu z tej czynności przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną. E-zebranie oraz e-głosowanie musi odpowiadać transmisji w czasie rzeczywistym, tak, aby umożliwić wypowiedzi i zadawanie pytań.

13. Pełnomocnikiem Członka Spółdzielni jako osoby fizycznej na Walnym Zgromadzeniu może być obok osoby bliskiej tylko inny członek tej samej spółdzielni, adwokat, radca prawny. E –zebranie musi zapewnić identyfikację Członka Spółdzielni w czasie rzeczywistym oraz głosowanie elektroniczne musi odbywać się równolegle z głosowaniem stacjonarnym dla osób obecnych na Sali, ze względu na zachowanie bezpieczeństwa oddawania głosów. Identyfikacja odbywać będzie się poprzez okazanie do kamery sprzętu elektronicznego dowodu osobistego lub paszportu.

Dział 8

Komisja skrutacyjno - mandatowa. Komisja wnioskowa

§ 93

1.W celu zapewnienia obiektywności oraz prawidłowości zliczania głosów Komisja Skrutacyjno – mandatowa składa się z 3 (trzech) osób.

2.Zgodnie z prawidłowym podziałem obowiązków tworzy się komisję wnioskową. Komisja wnioskowa składa się z 1 (jednej) do 3 (trzech) osób.

3.Doraźne komisje wnioskowe tworzy się w celu realizacji poszczególnego porządku obrad.

4.Stała komisja wnioskowa utworzona zostaje w celu rejestracji wniosków w postaci wpływających spraw do rozpatrzenia przez Prezesa zgodnie z jego kompetencją. Komisja stała wnioskowa spraw w współpracuje z Prezesem przygotowując zestawienie wpływających wniosków do rozpoznania oraz omówienia pod czas dyżuru Prezesa on-line ze Spółdzielcami.

5.Dyżury on-line prezesa nie obejmują pustych wniosków. Przez definicję pustego wniosku należy rozumieć brak ich wpływu lub nie ujęcie w rejestrze wniosków spraw ze względu na ich bezzasadność, brak celu lub cel nie związany z zabezpieczeniem interesów prawnych, gospodarczych, społecznych Spółdzielców Spółdzielni Mieszkaniowej.

Dział 9

Pełnomocnictwa.

§ 94

1.Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi rejestr przedstawionych jej pełnomocnictw. Wzór pełnomocnictwa udostępniony jest w Siedzibie Spółdzielni.

2.W zakresie Ustawowym Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi wykaz kandydatów na Członków Rady Nadzorczej w postaci opieczętowanej listy. Wpis na listę jest dobrowolny i obejmuje kandydatów na rok

następny. W przypadku braku chętnych na Członków Rady Nadzorczej Członkowie Zarządu zgodnie ze swoją wiedzą wyznaczają kandydatów oraz wpisują ich na listę na Członków do Rady Nadzorczej

3. Kandydaci na Członków Rady Nadzorczej winni posiadać wiedzę z zakresu ekonomii, zarządzania, finansów i rachunkowości.

4. Członkowie do Rady Nadzorczej są powoływani tylko z listy Członków do Rady Nadzorczej w danym roku.

5. W zakresie braku pełnomocnictwa Członek Spółdzielni Mieszkaniowej, który ze względu na osiągnięty wiek emerytalny w tym udokumentowane jednostki chorobowe, które uniemożliwiałyby mu osobiste uczestnictwo w Zgromadzeniu może uczestniczyć w jej obradach jako obserwator do czasu pomocy przez wybranego przez siebie pełnomocnika .

5 a). Par.94 pkt. 5 j. w. uchylony

6. Wybrani pełnomocnicy zgodnie z prawem spadkowym stanowią ograniczony krąg osób wstępnych oraz zstępnych względem mocodawcy.

6 a). Par 94 pkt. 6 j. w. uchylony

7. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie administrowania Spółdzielnią Mieszkaniową na podstawie Ustaw w tym z poszanowaniem praw równości kobiet i mężczyzn w dostępie do rynku pracy osób z orzeczeniem o niepełnosprawności ma na celu ułatwienie dostępu w infrastrukturze technicznej oraz administracyjnej osobą posiadającym takie orzeczenie.

8. Pełnomocnictwa , które zostały udzielone ze względu na art. . 228-234 Konstytucji RP oraz ustawy Covid 19 w zakresie reprezentacji Członków Spółdzielni ulegają zmianie poprzez: konieczne osobiste stawiennictwo Członków Spółdzielni Mieszkaniowej.

9. Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej obradują tylko poprzez swoje bezpośrednie stawiennictwo.

10. Bezpośrednie stawiennictwo Członków Spółdzielni wyklucza obrady za pomocą zdalnych środków komunikacji elektronicznej.

11. Wykaz pełnomocnictw w tym archiwalnych udostępniony może być tylko w postępowaniu wnioskowym.

12. W zakresie składanych wniosków Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi rejestr: Księgę Wniosków.

Dział 10

Akty notarialne.

§ 95

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi rejestr aktów notarialnych w postaci podjętych uchwał.

2. Uchwalone akty notarialne wymagają podpisu poświadczonego w Kancelarii Notarialnej.

3. Podpis pod uchwałą składany jest własnoręcznie.

4. Przedstawienie uchwały do podjęcia wymaga ujęcia jej w porządku obrad.

5. Akty notarialne potwierdzone są protokołem obrad.

6. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej zobowiązany jest do zgłoszenia zmian w przeciągu 3 dni w systemie teleinformatycznym Ministerstwa Sprawiedliwości.

7. Uchwały przewiduje tylko porządek obrad. Podejmowanie uchwał nie zgodnych z zaplanowanym porządkiem obrad, w tym ujęcie ich w protokole przekracza wykonywanie zadań na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie Zwykłego Zarządu.

8. W zakresie publikowania zmian wynikających z podjętych uchwał Prezes spółdzielni zgodnie z powierzoną funkcją reprezentuje Spółdzielnię Mieszkaniową bez określonych sztywnymi ramami godzinowego czasu urzędowania.

9. Wszelkie zmiany zgłaszane osobiście przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej podlegają wpisowi do rejestru spraw w zakresie zgłaszanych wniosków Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej przez 1 (jedną) godzinę zgodnie z zakresem powierzonych obowiązków pełni dyżur online. Dyżur może pełnić w godzinach popołudniowych poza siedzibą Spółdzielni Mieszkaniowej ze względu na pełnioną funkcję oraz zadaniowy zakres obowiązków.

Dział 11

Struktura organizacyjna.

§ 96

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada opracowaną strukturę administracyjną zgodną z ustawowymi zadaniami, zwaną Strukturą Organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej. W tym celu zatrudnia na podstawie Ustawy Prawo Pracy zgodnie z Ustawą Prawo Spółdzielcze w tym Ustawą Prawo o Spółdzielniach Mieszkaniowych, według Spółdzielczej Umowy Pracy pracowników odpowiadających za jej prawidłowe działanie.

2. W zakresie kontroli i nadzoru nad prawidłowym gospodarowaniem mieniem Spółdzielni Mieszkaniowej funkcję tę pełni Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej.

3. Zgodnie z wykazem w strukturze organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krajowym Rejestrze Sądowym Prezes oraz Wiceprezes spółdzielni działają łącznie. W zakresie powierzonej funkcji swoim działaniem nie mogą przekraczać uprawnień stałego zarządu

4. Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z Wiceprezesem reprezentując Spółdzielnię Mieszkaniową na zewnątrz podejmują działania zgodne z uchwalonym zakresem obowiązków.

5. Działania Członków zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej wykonywane są zgodnie z dyrektywami Rodo oraz dla dobra Członków Spółdzielni Mieszkaniowej. Dodatkowo Wiceprezes wspiera Prezesa we wszelkich działaniach szanując prawa nabyte ustawami Członków Spółdzielni Mieszkaniowej oraz w celu ich ochrony.

6. Plan struktury organizacyjnej spółdzielni opracowany jest w postaci szaty graficznej. Wraz z kosztorysem opłat eksploatacyjnych udostępniony oraz uaktualniany na bieżąco będzie na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

7. Zatrudnienie osób w Spółdzielni Mieszkaniowej następuje na podstawie Spółdzielczej Umowy o pracę lub Spółdzielczej Umowy Zlecenia.

8. Zatrudnienie osób w Spółdzielni Mieszkaniowej następuje zgodnie z poszanowaniem praw równości kobiet i mężczyzn.

9. Poszanowaniu praw równości kobiet i mężczyzn nie koliduje zmiana płci.

10. Wynagrodzenia zatrudnionych osób są jawne co sprzyja zasadzie transparentności wynagrodzeń.

11. Postępowanie o ujawnienie danych z zakresu Struktury Organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej jest wnioskowe.

12. Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi rejestr umów zawieranych z osobami trzecimi.

13. Rejestr umów o którym mowa w pkt. 12 jest jawny.

ROZDZIAŁ I: ZASADY FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

§ 97

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

2.Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w roku następnym.

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

4.Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniu a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 98

1.Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:

1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.

2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego , wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.

2.Ponadto Spółdzielnia tworzy:

1) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych.

2) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni i nie będących członkami, właścicieli lokal oraz z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Spółdzielni.

3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa fundusz zasobowy. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy.

§ 99

1. Nadwyżka bilansowa, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, zasila fundusze statutowe Spółdzielni w następującej kolejności:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz remontowy.

2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego a w części przekraczającej ten fundusz z funduszu udziałów i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.

§ 100

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego

Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

4.Ogłoszenia sprawozdania wraz z innymi dokumentami określonymi w przepisach, o których mowa w ust.1 dokonuje się w Monitorze Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II: POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 101

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

§ 102

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

§ 103

Statut zawiera obowiązkowe załączniki według wykazu poniżej oraz enumeratywnie obliczonych 65 szt. kart.

Załącznik nr 1

Załącznik nr 2

Załącznik nr 3

Załącznik nr 4

Załącznik nr 5

-KONIEC-