

STATUT

„Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej
w Łądku Zdroju

Wprowadzony Uchwałą nr... 4/2024 z dnia 17.12.2024c

ŁAĐECKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA W ŁĄDKU-ZDROJU
ul. Powstańców Wielkopolskich 2L
57-540 ŁAĐEK-ZDRÓJ
Sąd Rejonowy Wrocław Fabryczna
KRS Nr 0000376665
NIP 8811484562 REGON 021447816
e-mail: ladeckaspoldzielnia@gmail.com
tel. 74 814 67 13, kom. 573 202 397

STATUT
„ŁĄDECKIEJ” SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W ŁĄDKU-ZDROJU

DZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

[Podstawy działalności Spółdzielni]

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów:

- 1) ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 593);
- 2) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 558);
- 3) innych przepisów ustawowych oraz niniejszego Statutu.

§ 2

[Postanowienia wstępne]

1. Spółdzielnia nosi nazwę „Łądecka” Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łądku - Zdroju zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łądek-Zdrój.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
5. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
6. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
7. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych.

§ 3

[Słownik pojęć używanych w Statucie]

Użyte w Statucie określenia oznaczają:

- 1) Spółdzielnia – „Łądecka” Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łądku Zdroju;
- 2) Statut – niniejszy Statut;
- 3) Zarząd – Zarząd „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku Zdroju;
- 4) Rada – Rada Nadzorcza „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku Zdroju;
- 5) Walne Zgromadzenie – Walne Zgromadzenie „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku Zdroju;
- 6) członek – członek „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku Zdroju;
- 7) Prawo Spółdzielcze- ustawa z 6 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 593);
- 8) Ustawa – ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 558);
- 9) spółdzielcze prawa do lokalu – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 10) lokal – lokal w rozumieniu nadanym przepisem art. 2 ust. 1 Ustawy,
- 11) minimalne wynagrodzenie za pracę – minimalne wynagrodzenie za pracę obowiązujące na podstawie ustawy z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu z pracą, Dz.U. z 2002 r., Nr 200, poz.1679 ze zm.,

- 12) osoby bliskie – osoby, o których mowa w art. 2 ust. 5 Ustawy,
- 13) opłaty eksploatacyjne- opłaty, o których mowa w przepisie art. 4 Ustawy,
- 14) przepisy powszechnie obowiązujące – w szczególności przepisy ustaw, w tym Prawa Spółdzielczego i Ustawy.

§ 4

[Cele Spółdzielni i przedmiot jej działalności]

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. 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 odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków;
 - 6) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie zawartych umów z właścicielem lub współwłaścicielami tych nieruchomości;
 - 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w formach przewidzianych prawem;
 - 8) prowadzenie innej działalności gospodarczej związanej z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
3. Dla realizacji celów określonych w ust. 1 Spółdzielnia w szczególności:
 - 1) nabywa potrzebne jej nieruchomości;
 - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże.
4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z innymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami gospodarczymi.

DZIAŁ II.

ROZDZIAŁ I. CZŁONKOWIE

§ 5

[Osoby, które są lub mogą być członkami]

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne oraz osoby prawne po spełnieniu warunków określonych w Ustawie.
2. W przypadkach, w których powstanie lub ustanie członkostwa następuje w myśl przepisów Ustawy z mocy prawa, Zarząd nie podejmuje żadnej uchwały w sprawie przyjęcia w poczet członków lub ustania członkostwa.

§ 6

[Powstanie i ustanie członkostwa]

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje i wygasa z chwilą określoną w przepisach Ustawy.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Wpisu takiej osoby do rejestru członków dokonuje Zarząd na podstawie uchwały i po złożeniu deklaracji przez tę osobę.
3. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością na piśmie. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych spółdzielni, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, 1860 i 269), i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, a także adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w art. 25 tej ustawy, o ile przystępujący taki posiada. Wzór deklaracji ustala Rada w drodze uchwały.
4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić osobę zainteresowaną pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
5. Uchwała odmowna winna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od daty jego wniesienia. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
6. Inne osoby niż wymienione w ust. 2 nie mają obowiązku składania deklaracji.

§ 7

[Wypowiedzenie członkostwa]

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za zgodą Zarządu okres wypowiedzenia może być skrócony.
3. Wypowiedzenie nie wymaga wskazania przyczyny.

4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 8 **[Rejestr członków]**

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający:
 - 1) ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi- ich nazwę i siedzibę),
 - 2) numer wpisu do rejestru,
 - 3) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) zmiany danych podlegających wpisowi do rejestru,
 - 5) datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.
3. Zarząd prowadzi ponadto rejestr umów zawartych z członkami o wybudowanie lub nabycie lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.
4. Wpisu do rejestru członków lub wykreślenia tego rejestru dokonuje Zarząd.

§ 9 **[Skreślenie z rejestru członków]**

1. Śmierć członka Spółdzielni lub też ustanie osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni skutkuje skreśleniem takiego członka z rejestru ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć lub w którym osoba prawna ustała.
2. Skreślenie członków, o których mowa w ustępie poprzedzającym następuje po urzędowym potwierdzeniu śmierci członka lub ustania osoby prawnej.

ROZDZIAŁ II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10 **[Prawa członków Spółdzielni]**

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiadają pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w jego porządku obrad oznaczonych spraw;
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 5) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokół lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Statut

- Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni;
- 6) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
 - 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
 - 8) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z przyczyn ustalonych w Prawie Spółdzielczym;
 - 9) prawa do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni na zasadach określonych w niniejszym Statucie;
 - 10) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członka oraz prawo kwestionowania wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej;
 - 11) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
 - 12) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym;
 - 13) prawo do otrzymania aktualnego wykazu osób wchodzących w skład Zarządu i Rady oraz innych organów Spółdzielni;
 - 14) prawo przeglądania i zapoznania się z protokołami i uchwałami organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw, których ujawnienie naruszałoby przepisy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową lub technologiczną Spółdzielni. 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 pozyskaną informację w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

§ 11

[Obowiązki członków]

1. Członek jest obowiązany:
 - 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka;
 - 2) wносить terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsca postojowego;
 - 3) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
 - 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz użytkować lokale zgodnie z ich przeznaczeniem;
 - 5) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości oraz pokryć koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności;
 - 6) zawiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, o zmianie danych mających wpływ na stosunki prawne ze Spółdzielnią.
2. Członek jest zobowiązany ponadto do informowania Spółdzielni na piśmie o

- zmianie adresu korespondencyjnego. Zawiadomienie jest skuteczne z chwilą otrzymania go przez Spółdzielnię.
3. Niewykonanie obowiązku, o którym mowa w ustępie poprzedzającym skutkuje uznaniem za skuteczne doręczeń pism kierowanych do członka na adres dotychczasowy.

DZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE I ZAŁATWIANIE SPRAW CZŁONKÓW

§ 12

[Postępowanie wewnątrzspółdzielcze]

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu wyższego stopnia wówczas, gdy przewidują to przepisy niniejszego działu bądź przepisy powszechnie obowiązujące.
2. Przez postępowanie wewnątrzspółdzielcze rozumie się:
 - 1) wniesienie przez członka do Rady odwołania od uchwały Zarządu dotyczącej jego praw i obowiązków wynikających z członkostwa w Spółdzielni, z wyłączeniem uchwał w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali;
 - 2) wniesienie przez członka do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady, która na podstawie Statutu lub przepisów powszechnie obowiązujących podlega obowiązkowi doręczenia temu członkowi, w szczególności od uchwał o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków oraz od uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Organem odwoławczym wobec Zarządu jest Rada, a wobec Rady Walne Zgromadzenie.

§ 13

[Odwołanie do sądu]

1. Od uchwał w sprawach wynikających z członkostwa w Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu sądowym na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących.
2. Wniesienie odwołania do sądu nie jest uzależnione od wcześniejszego przeprowadzenia postępowania wewnątrzspółdzielczego. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały zarówno w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, jak i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 14

[Rozpatrywanie wniosków przez Zarząd i zaskarżanie uchwał Zarządu]

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa podlegają rozpatrzeniu przez Zarząd w terminie 30 dni od ich wpłynięcia do Spółdzielni. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W przypadku, w którym rozpatrzenie wniosku wymaga uzyskania dodatkowych informacji lub dokumentów, Zarząd informuje o tym członka, który złożył

wniosek i zwraca się o ich przedłożenie. Termin rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ustępie poprzedzającym biegnie wówczas na nowo od dnia uzyskania tych informacji lub dokumentów.

3. Członek niezadowolony ze sposobu załatwienia jego sprawy przez Zarząd, może wnieść umotywowane zastrzeżenia do Rady. Rada może zażądać dodatkowych informacji od Zarządu i polecić mu wykonanie określonych czynności związanych z wnioskiem złożonym przez członka.
4. Członek jest też uprawniony do złożenia do Rady skargi na niezałatwienie przez Zarząd w terminie sprawy z jego wniosku. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.
5. W sprawach, w których rozpatrzenie wniosku następuje w drodze uchwały Zarządu, uchwałę tę Zarząd doręcza zainteresowanemu członkowi. W przypadku, w którym uchwała odmowna jest zaskarżalna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym wraz z jej doręczeniem należy pouczyć o prawie do wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, w tym o terminie do wniesienia odwołania.
6. Odwołanie od uchwały Zarządu wnosi się na piśmie w terminie 14 dni od dnia doręczenia tej uchwały, chyba że w Statucie lub w przepisach powszechnie obowiązujących przewiduje się inny termin. Termin uważa się za zachowany w razie złożenia odwołania przed upływem tego terminu w siedzibie Spółdzielni lub też nadane listem poleconym w placówce pocztowej operatora publicznego.
7. Z zastrzeżeniem przepisów dotyczących rozpatrywania odwołań od uchwały w przedmiocie przyjęcia w poczet członków, odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 15

[Odwołanie od uchwały Rady]

1. Od uchwały Rady, która na podstawie Statutu lub przepisów powszechnie obowiązujących podlega obowiązkowi doręczenia członkowi, którego praw lub obowiązków uchwała ta dotyczy, członkowi służy prawo do wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od doręczenia uchwały. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone w terminie umożliwiającym uwzględnienie sprawy dotyczącej rozstrzygnięcia odwołania w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Przepis ustępu poprzedzającego ma zastosowanie do tych uchwał Rady, w których Statut lub przepisy powszechnie obowiązujące nie regulują odmiennie uprawnienia do złożenia odwołania.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

§ 16

[Sposób doręczenia uchwał]

Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut lub przepisy powszechnie obowiązujące, powinny być doręczone członkom listami poleconymi lub za pokwitowaniem.

DZIAŁ IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 17 [Organy Spółdzielni]

Organami Spółdzielni są:

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

§ 18 [Postanowienia ogólne dotyczące organów]

1. Wybór i odwołanie członków Rady i Zarządu odbywają się poprzez głosowanie tajne.
2. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w drodze głosowania. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale i pomija się głosy nieważne.

§ 19 [Prezentacja kandydatów do Rady]

1. Kandydatury na członków Rady należy zgłaszać nie później niż 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Kandydaturę może zgłosić:
 - 1) osoba, która chce kandydować, przedstawiając listę co najmniej 10 członków Spółdzielni, którzy swoim podpisem poparli jego kandydaturę lub
 - 2) pisemnie co najmniej 10 członków Spółdzielni za zgodą kandydata wyrażoną na piśmie.
2. Zarząd niezwłocznie po zgłoszeniu wszystkich kandydatur publikuje na stronie internetowej Spółdzielni oraz poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych listę kandydatów do Rady.
3. Zgłoszenie kandydatury następuje na formularzu, którego wzór określi uchwała Rady. W formularzu podaje się informacje, o których mowa w ustępie 5 oraz inne określone Ustawą.
4. W braku zgłoszeń dokonanych w trybie określonym w ustępach poprzedzających lub w przypadku, w którym liczba zgłoszeń jest mniejsza niż liczba członków Rady podlegających wyborowi, zgłoszenie kandydatów może nastąpić w trakcie Walnego Zgromadzenia, na którym przeprowadzone są wybory.
5. Kandydaci na członków Rady przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem informacji o:
 - 1) zatrudnieniu w Spółdzielni;
 - 2) zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni;
 - 3) pozostawaniu w sporach sądowych ze Spółdzielnią, zarówno w toku, jak i zakończonych w ciągu trzech lat przed dniem wyborów;
 - 4) liczbie kolejnych kadencji pełnionych w Radzie;
 - 5) karalności za przestępstwa umyślne ścigane z oskarżenia publicznego;

- 6) wykształceniu i wykonywanym zawodzie.
6. Czas prezentacji nie może przekraczać 5 minut. Prezentacja nie może polegać na odnoszeniu się do innych kandydatów.
 7. W przypadku podania przez osobę wybraną do składu Rady nieprawdziwych danych w zakresie wymienionym w ustępie 5, Zarząd niezwłocznie zwołuje Walne Zgromadzenie, celem podjęcia uchwały w przedmiocie stwierdzenia wygaśnięcia mandatu takiej osoby.
 8. Członek Rady, wobec którego podjęto uchwałę stwierdzającą wygaśnięcie mandatu z przyczyny, o której mowa w ustępie poprzedzającym obciążony jest kosztami Walnego Zgromadzenia, na którym uchwałę tę podjęto, o ile nie podjęto na nim innych uchwał.
 9. W przypadku podania przez osobę wybraną do składu Zarządu nieprawdziwych danych w zakresie wymienionym w ustępie 5, Przewodniczący Rady niezwłocznie zwołuje posiedzenie Rady, celem podjęcia uchwały w przedmiocie odwołania takiej osoby ze składu Zarządu.

ROZDZIAŁ II. WALNE ZGROMADZENIE

§ 20

[Miejsce Walnego Zgromadzenia w hierarchii organów Spółdzielni]

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie nie może podejmować uchwał w sprawach, które w Statucie, Ustawie lub w Prawie Spółdzielczym zastrzeżono do właściwości Zarządu lub Rady, z wyłączeniem rozpoznawania odwołań w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 21

[Osoby uprawnione do udziału w Walnym Zgromadzeniu]

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć wszyscy członkowie Spółdzielni, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.
2. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 22

[Zwołanie Walnego Zgromadzenia]

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady;
 - 2) lub co najmniej 35 członków
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia

żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia na piśmie z podaniem celu ich umieszczenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. W roku, w którym upływa kadencja Rady, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w okresie pomiędzy dniem następującym po ostatnim dniu kadencji Rady a 30 czerwca tego roku.

§ 23

[Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu]

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie doręczając je co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Zawiadomienie składa się w skrzynce pocztowej członka bądź przesyła się listem zwykłym do członków zamieszkałych poza zasobami Spółdzielni.
3. Niezależnie od zawiadomienia, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, Spółdzielnia zawiadamia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia poprzez ogłoszenia na tablicy ogłoszeniowej Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na klatkach schodowych.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia pisemnie również związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 24

[Zamieszczanie spraw w porządku obrad]

1. Porządek obrad ustala Zarząd lub inny organ zwołujący Walne Zgromadzenie.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Dowodem poparcia jest zamieszczenie na projekcie uchwały imienia i nazwiska, adresu zamieszkania oraz własnoręcznego podpisu osoby popierającej projekt uchwały.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

5. W przypadku złożenia żądania zamieszczenia określonej sprawy w porządku obrad za pośrednictwem poczty, termin do złożenia żądania zamieszczenia sprawy w porządku obrad uważa się za zachowany tylko wówczas, gdy przed jego upływem pismo zawierające to żądanie wpłynie do Spółdzielni.
6. W przypadku, w którym porządek obrad ulegnie zmianie, w szczególności na skutek zgłoszenia żądania zamieszczenia w nim określonej sprawy, o zmienionym porządku obrad niezwłocznie zawiadamia się poprzez ogłoszenie na klatkach schodowych i na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni, a także na stronie internetowej Spółdzielni.
7. Rada jest upoważniona do wyrażenia na piśmie opinii co do projektów uchwał zgłoszonych przez Zarząd i członków. Opinię odczytuje Przewodniczący, o którym mowa w § 32 Statutu przed przystąpieniem do głosowania nad daną uchwałą.
8. Poprzez głosowanie przeprowadzone po wyborze Prezydium Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, jak również podjąć uchwałę o przerwie w obradach.
9. Uchwała o przerwie w obradach Walnego Zgromadzenia powinna określać termin, w którym obrady będą kontynuowane, przy czym nie może on być dłuższy niż 21 dni.

§ 25

[Obowiązanie uchwał. Prawo zaskarżenia uchwały do Sądu]

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy i są dostępne dla członków w siedzibie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni oraz Zarząd może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, Statutu lub dobrymi obyczajami, a także godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 26

[Otwarcie obrad]

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu, a w razie jego nieobecności Przewodniczący Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera w głosowaniu jawnym:

- 1) Prezydium w składzie co najmniej 3 osób, tj. przewodniczący, z-ca przewodniczącego, sekretarz;
- 2) Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 osób;
- 3) Komisję wnioskową w składzie 3 osób,
przy czym osoba otwierająca obrady może poddać pod głosowanie połączenie tych komisji. Połączenie komisji wymaga wyrażenia zgody przez ponad połowę członków uczestniczących w obradach Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Zarządu oraz pełnomocnicy Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia ani w skład żadnej Komisji.
4. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni, z wyłączeniem członków kandydujących do Rady.
5. Bezzwłocznie po wybraniu, komisje konstytuują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.
6. Po wyborze Prezydium, prowadzenie obrad Walnego Zgromadzenia przejmuje Przewodniczący.

§ 27

[Komisja mandatowo-skrutacyjna]

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z prawem;
- 2) sprawdzenie listy obecności w celu zbadania ważności mandatów;
- 3) ustalenie, na podstawie list obecności, stanu obecności członków;
- 4) sprawdzenie, czy pełnomocnicy lub przedstawiciele ustawowi członków niemających zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, jak również osób prawnych legitymują się odpowiednimi uprawnieniami do występowania w ich imieniu;
- 5) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach oraz przekazywanie Przewodniczącemu wyników głosowań.

§ 28

[Komisja wyborcza]

W przypadku, w którym Walne Zgromadzenie ma przeprowadzić wybory do Rady, komisja mandatowo-skrutacyjna pełni też funkcje komisji wyborczej, do której zadań należy:

- 1) zapoznanie zebranych z listami kandydatów zgłoszonych do Rady;
- 2) opracowanie alfabetycznych list kandydatów i przekazanie ich Przewodniczącemu;
- 3) przygotowanie kart do głosowania;
- 4) rozdanie członkom kart do głosowania;
- 5) zebranie oddanych głosów do urny.

§ 29

[Komisja wnioskowa]

Komisja wnioskowa dokonuje wstępnej weryfikacji wniosków złożonych przed Walnym Zgromadzeniem, w celu dokonania oceny, czy treść wniosku dotyczy sprawy z zakresu działalności Spółdzielni, a następnie:

- 1) przedstawia Walnemu Zgromadzeniu wnioski dotyczące działalności Spółdzielni, celem podjęcia dyskusji, którą zarządza Przewodniczący

- lub
- 2) informuje Walne Zgromadzenie, że wniosek nie dotyczy działalności Spółdzielni i nie powinien być rozpatrywany. Informację tę weryfikuje Przewodniczący. W przypadku, w którym wnioskodawca nie zgadza się z Przewodniczącym, sprawę rozstrzyga w głosowaniu Walne Zgromadzenie.

§ 30

[Właściwość Walnego Zgromadzenia]

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą sprawy wymienione w Prawie Spółdzielczym i Ustawie, a nadto:
 - 1) wybór i odwoływanie członków Rady;
 - 2) uchwalanie Regulaminu Rady oraz zasad wynagradzania jej członków;
 - 3) wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu, jak również na poręczenie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki;
 - 4) ustalanie wysokości miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowe dla członków Rady, z zastrzeżeniem, że nie może ono przekraczać połowy minimalnego wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę - bez względu na ilość posiedzeń.
2. W przypadku, w którym Spółdzielnia sprawuje zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni wykonywany jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w przedmiocie:
 - 1) udzielania zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
 - 2) dokonania podziału nieruchomości wspólnej, przy czym niezależnie od zgody Walnego Zgromadzenia, konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej.

§ 31

[Zasady podejmowania uchwał]

1. Walne Zgromadzenie jest władne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków, chyba że Statut lub Ustawa stanowią inaczej.
2. W Walnym Zgromadzeniu członkowie będący osobami fizycznymi mogą brać udział osobiście lub poprzez pełnomocnika
3. Osoby prawne reprezentowane są przez pełnomocników ustanowionych zgodnie z przepisami Prawa Spółdzielczego.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określonym w Statucie i Ustawie, z wyjątkiem uchwał o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, o ile Ustawa lub Statut nie stanowią inaczej.
7. Większość kwalifikowana 2/3 głosów wymagana jest do podjęcia uchwały w sprawie:

- 1) zmiany Statutu;
 - 2) odwołania członka Rady;
 - 3) połączenia Spółdzielni,
 - 4) odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium;
 - 5) zbycia nieruchomości.
8. Projekt uchwał dotyczących zbycia nieruchomości, likwidacji Spółdzielni lub połączenia Spółdzielni muszą zawierać uzasadnienie.
9. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej wymagana jest większość $\frac{3}{4}$ głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Przez członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu rozumie się liczbę członków, którym wydano mandaty.
10. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania członków Spółdzielni.
11. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyłączeniem uchwał w przedmiocie:
- 1) wyboru i odwołania członków Rady;
 - 2) odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium, które podejmowane są w głosowaniu tajnym.
12. Jeżeli Prawo Spółdzielcze lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, Zarząd niezwłocznie zawiadamia członka o podjętej uchwale, dołączając odpis uchwały. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie za pokwitowaniem lub też listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Termin sześciotygodniowy do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia biegnie od doręczenia zawiadomienia wraz z uchwałą członkowi.

§ 32

[Prawa i obowiązki członków Prezydium]

1. Do obowiązków Przewodniczącego należy prowadzenie Walnego Zgromadzenia od momentu wyboru Prezydium aż do zakończenia danego posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w tym w szczególności:
 - 1) zarządzanie przystąpienia do głosowań i ogłaszanie ich wyników,
 - 2) udzielanie i odbieranie głosu.
2. Zastępca Przewodniczącego pomaga Przewodniczącemu w prowadzeniu obrad, a w razie takiej potrzeby czasowo go zastępuje.
3. Sekretarz zobowiązany jest czuwać nad prawidłowym prowadzeniem listy członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu oraz nad prawidłowym protokołowaniem obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Asesorzy zobowiązani są liczyć głosy w wyborach do komisji oraz czuwać nad prawidłowością przebiegu głosowań w trakcie Walnego Zgromadzenia.
5. Przewodniczący może też zwrócić się do pozostałych członków Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad.

§ 33

[Protokoły z czynności komisji]

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich

członków komisji i przekazują je Przewodniczącemu.

§ 34

[Sposób prowadzenia obrad]

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej przedstawia protokół stwierdzający prawomocność Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania, ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę z porządku obrad referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd.
4. Po zreferowaniu sprawy Przewodniczący otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania do referenta.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut, a czas repliki nie może przekraczać 2 minut. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu wystąpienia lub odbiegnięcia od tematu bądź też wypowiedzania się przez mówcę w sposób naruszający prawo lub dobre obyczaje Przewodniczący zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.
6. W przypadku zgłoszenia poprawki do projektu uchwały, w pierwszej kolejności poddaje się pod głosowanie poprawkę. W razie zgłoszenia więcej niż jednej poprawki w tej samej sprawie, w pierwszej kolejności poddawany jest pod głosowanie wniosek najdalej idący. To, który z wniosków należy uznać za najdalej idący oraz kolejność głosowania poprawek określa Przewodniczący.
7. Za przegłosowaną uznaje się poprawkę, która uzyskała wymaganą Statutem lub Ustawą większość do uchwalenia danej uchwały. W takiej sytuacji dalszych poprawek nie poddaje się pod głosowanie.

§ 35

[Wydalenie z sali obrad]

1. Przewodniczący może zarządzić głosowanie nad wydaleniem z sali obrad osoby zakłócającej spokój i porządek obrad, zwłaszcza poprzez niestosowne zachowanie bądź wypowiedzi naruszające dobre obyczaje.
2. Wydalenie z sali obrad wymaga poddania pod głosowanie Walnego Zgromadzenia. Do wydalenia konieczna jest większość 2/3 głosów. Wynik głosowania odnotowuje się w protokole Walnego Zgromadzenia.
3. W przypadku, w którym członek, nie opuści sali obrad, Przewodniczący nie udziela mu głosu oraz nie może on brać udziału w głosowaniach.

§ 36

[Udzielanie głosu]

1. Przewodniczący obrad udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
2. Poza kolejnością, przewodniczący obrad udziela głosu:
 - 1) członkom Rady i Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
 - 2) w sprawie formalnej, za którą uważa się wniosek dotyczący sposobu obradowania, a w szczególności:
 - a) wniosek o przerwę w obradach;

- b) wniosek o zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania;
 - c) wniosek w innej sprawie formalnej mogący mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowań, jak: sprawdzenie listy obecności itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik zgromadzenia przeciwny wnioskowi.
 4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu ewentualnego głosu przeciw wnioskowi, Przewodniczący zarządza bezzwłocznie głosowanie nad tym wnioskiem.

§ 37

[Sposób oddania głosu]

1. Głosowanie jawne odbywa się przez podniesienie ręki wraz z mandatem na wezwanie Przewodniczącego: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
2. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i opatrzoną nazwą organu, którego dotyczy głosowanie.
3. Przed rozpoczęciem głosowania tajnego, Przewodniczący zarządza przeliczenie członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu a komisja mandatowo-skrutacyjna sprawdza, czy urna, do której zbierane są głosy jest pusta. Odbiór karty do głosowania członek potwierdza swoim podpisem w osobnej rubryce na liście członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu.

§ 38

[Wybory członków Rady Nadzorczej]

1. W głosowaniu nad wyborem członków Rady głosujący umieszcza na karcie do głosowania znak X w rubryce przy nazwisku popieranego przez siebie kandydata lub kandydatów. Głos uważa się za nieważny, jeśli głosujący znak X umieścił przy większej liczbie nazwisk kandydatów niż liczba członków Rady.
2. Karty do głosowania nad wyborem powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję wyborczą oraz pustą rubrykę przy nazwisku każdego kandydata.

§ 39

[Głosowanie nad odwołaniem członków Rady Nadzorczej lub Zarządu]

W głosowaniu nad odwołaniem członka Rady lub odwołaniem członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium głosy oddaje się na kartach do głosowania, które powinny zawierać imię i nazwisko danej osoby lub osób oraz dwie puste rubryki przy nazwisku, z których jedna winna być oznaczona słowem „Za”, a druga „Przeciw”. Postawienie znaku X w rubryce „Za” oznacza oddanie głosu za odwołaniem, a postawienie znaku X w rubryce „Przeciw” oznacza oddanie głosu przeciwko odwołaniu.

§ 40

[Sposób przeprowadzenia głosowań tajnych]

1. Karty do głosowania wręczają uprawnionym do głosowania członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej. Przewodniczący wyznacza czas, w którym członkowie zobowiązani są odebrać karty do głosowania, a następnie wyznacza czas na wypełnienie kart i wrzucenie ich do urn.
2. Po zakończeniu zbierania głosów, komisja mandatowo-skrutacyjna:

- 1) otwiera urnę;
 - 2) ustala liczbę ważnie oddanych głosów oraz liczbę głosów nieważnych;
 - 3) ustala liczbę głosów oddanych na poszczególne osoby lub za odwołaniem i przeciwko odwołaniu danej osoby. Protokół z tych czynności komisja przekazuje Przewodniczącemu.
3. Przewodniczący na podstawie protokołu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym ogłasza wyniki głosowania poprzez wskazanie liczby głosów oddanych za wyborem danej osoby do Rady lub też liczby głosów oddanych za i przeciwko odwołaniu członka Rady lub Zarządu.
4. Ogłoszenia ostatecznego wyniku głosowań, o których mowa w ustępie poprzedzającym dokonuje Przewodniczący po zapoznaniu się z wynikami głosowań, przez co rozumie się:
- 1) w przypadku głosowania nad wyborem członków Rady – ogłoszenie, kto został wybrany na członka Rady wraz z podaniem ilości głosów, a nadto ogłoszenie, kto nie został wybrany na członka Rady w kolejności według liczby głosów;
 - 2) w przypadku głosowania nad odwołaniem członka Rady lub Zarządu – ogłoszenie, czy dana osoba została odwołana z podaniem liczby głosów za odwołaniem i przeciwko odwołaniu.

§ 41

[Głosy nieważne]

Poza przypadkami, o których mowa w § 38 ust. 1 Statutu nieważny jest głos oddany na karcie uszkodzonej lub zniszczonej w taki sposób, że nie można ustalić, na kogo głosujący oddał głos lub na karcie, na której dopisano inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą.

§ 42

[Wolne wnioski]

1. Wnioski w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”.
2. Wnioski zgłoszone ustnie w trakcie Walnego Zgromadzenia wpisuje się do protokołu bez głosowania poprzez wskazanie treści wniosku oraz osoby zgłaszającej wniosek. Wnioski składane na piśmie opisuje się w protokole poprzez wskazanie treści wniosku, osoby składającej wniosek oraz daty pisma, w którym wniosek został złożony.
3. Zgłoszone wnioski nie mają charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 Prawa Spółdzielczego.
4. Po zakończeniu Walnego Zgromadzenia komisja wniosków przekazuje wnioski właściwemu organowi Spółdzielni, który sposób realizacji wniosków przedstawia w sprawozdaniu ze swojej działalności składanym Walnemu Zgromadzeniu.

§ 43

[Zakończenie Walnego Zgromadzenia]

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

1. po wyczerpaniu porządku obrad;
2. gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad, mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 44

[Protokoły z obrad]

1. Z posiedzenia Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz. Protokół z posiedzenia Walnego Zgromadzenia powinien możliwie dokładnie odzwierciedlać jego przebieg.
2. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie są podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia i stanowią załącznik do protokołu.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przekazuje Zarządowi protokół sporządzony i podpisany wg zasad, o których mowa w ustępach poprzedzających w terminie do 10 dni od zakończenia posiedzenia Walnego Zgromadzenia. W tym samym terminie Przewodniczący przekazuje Zarządowi wyniki głosowań nad wszystkimi uchwałami.
4. W przypadku niezłożenia protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia lub niepodpisania go przez Przewodniczącego i Sekretarza, wyniki głosowań nad uchwałami stwierdza Zarząd w formie pisemnego sprawozdania, zatwierdzanego również przez Radę.
5. Zarząd przechowuje protokoły i inne materiały dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia przez 10 lat.
6. W przypadku niedopełnienia obowiązków Przewodniczącego i Sekretarza, Zarząd informuje o tym na następnym Walnym Zgromadzeniu przed przystąpieniem do wyboru członków Prezydium.
7. W przypadku, w którym przebieg obrad był utrwalany przy pomocy technik audiowizualnych, zapis nagrania przechowywany jest przez Zarząd przez 10 lat. O nagrywaniu przebiegu posiedzenia uprzedza zgromadzonych członków osoba otwierająca obrady.

ROZDZIAŁ III. RADA NADZORCZA

§ 45

[Rola i organizacja Rady]

1. Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada może powoływać spośród członków Rady Komisje.
3. Szczegółowe zasady pracy Komisji określają regulaminy uchwalone przez Radę.

§ 46

[Skład Rady]

1. Rada składa się z 3 do 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem, umocowana przez tę osobę prawną.
2. W skład Rady 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. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu. W skład Rady nie mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni, osoby prowadzące działalność gospodarczą na rzecz Spółdzielni i osoby będące najemcami lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni.
4. Kadencja członka Rady trwa 3 lata i kończy się w czwartym roku jej urzędowania z chwilą zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia, którego przedmiotem obrad jest sprawozdanie finansowe za miniony rok kalendarzowy nie później niż w dniu 30 czerwca tego roku. Członek Rady może pełnić funkcje najwyżej przez dwie kolejne kadencje. Członek Rady odpowiada za szkodę działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Ustawy i Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 47

[Wygaśnięcie mandatu]

Wygaśnięcie mandatu członka Rady przed upływem kadencji następuje w przypadku:

1. odwołania większości 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie;
2. zrzeczenia się mandatu w formie pisemnej;
3. ustania członkostwa w Spółdzielni;
4. utraty pełnej zdolności do czynności prawnych;
5. prawomocnego skazania wyrokiem sądowym za przestępstwo umyślne;
6. śmierci.

§ 48

[Uzupełnienie składu Rady]

Na miejsce członka Rady, który mandat wygał w przypadkach określonych w § 46, wchodzi kandydat, który uzyskał najwyższą ilość głosów w wyborach tej kadencji Rady a nie został członkiem Rady. W innych przypadkach Walne Zgromadzenie dokonuje wyborów uzupełniających. Kadencja członka Rady w przypadkach określonych wyżej upływa w terminie określonym w § 46 ust. 4.

§ 49

[Zakres właściwości Rady]

1. Do zakresu działania Rady należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych w szczególności planu rzeczowo-finansowego i programów działalności społecznej i kulturalnej;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich;
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której wykorzystane będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większość członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji spółdzielczych oraz występowania z nich;
- 6) wybór i odwołanie Prezesa Zarządu;
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 9) składanie na Walne Zgromadzenie sprawozdań zawierających w szczególności wyniku kontroli, ocenę sprawozdań finansowych;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych);
- 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- 12) podejmowanie uchwał wynikających ze stosunku członkostwa, których Zarząd jednoosobowy nie może wykonywać, a w szczególności przyjęcie członka Spółdzielni;
- 13) uchwalanie regulaminu Zarządu;
- 14) uchwalanie regulaminu organizacyjnego Spółdzielni;
- 15) uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
- 16) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków i zamiany mieszkań w Spółdzielni;
- 17) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach związanych z zabudową pomieszczeń niemieszkalnych, ogólnego użytku dla celów mieszkaniowych oraz zasad rozliczeń wkładów budowlanych z tego tytułu;
- 18) uchwalanie regulaminu porządku domowego;
- 19) uchwalanie regulaminu ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania praw do lokalu Spółdzielni;
- 20) uchwalenie regulaminu użytkowego garaży;
- 21) uchwalanie regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych;
- 22) uchwalanie regulaminu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz regulaminu rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale do dyspozycji Spółdzielni;
- 23) uchwalenie regulaminu organizowania przetargów na wynajem lokali użytkowych;
- 24) uchwalenie regulaminu przetargowego ustanawiania praw do lokali użytkowych;
- 25) uchwalenie regulaminu zasad realizacji i rozliczeń inwestycji mieszkaniowych, ustalenie wartości początkowej lokali, tryb zawierania umów z wykonawcami i użytkownikami mieszkań;
- 26) uchwalenie regulaminu rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi;

- 27) uchwalenie regulaminu kosztów dostawy ciepła i funkcjonowania systemu rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych użytkowych za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody;
 - 28) uchwalenie regulaminu przetargowego za zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności będącego w zasobach Spółdzielni;
 - 29) uchwalenie regulaminu najmu lokali mieszkalnych;
 - 30) uchwalenie regulaminu udzielania zamówień na wykonanie usług, robót budowlanych, dostaw;
 - 31) uchwalenie regulaminu rozliczania kosztów dostawy zimnej i ciepłej wody i odbiory ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych;
 - 32) uchwalenie regulaminu zasad wymiany stolarki okiennej;
 - 33) uchwalenie regulaminu rozliczenia opłat za lokale Spółdzielcze;
 - 34) uchwalenie regulaminu Komisji Rady Nadzorczej;
 - 35) uchwalenie regulaminów nie zastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni;
 - 36) uchwalenie regulaminu konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu;
 - 37) podejmowanie uchwał co do sposobu zatrudnienia w Spółdzielni Prezesa Zarządu;
 - 38) udzielanie pełnomocnictw członkom Rady;
 - 39) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 22 ust. 3 pkt 1 Statutu;
 - 40) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych oraz garaży oraz rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi w/w lokale;
 - 41) żądanie przeprowadzenia lustracji oraz uczestniczenia w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem wniosków polustracyjnych;
 - 42) zawieszanie członka Rady w przypadku zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni
 - 43) ustalanie pełnomocników Spółdzielni w przypadku zaskarżenia przez Zarząd Spółdzielni uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Rada przygotowuje i przedkłada do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu projekty następujących regulaminów:
 - 1) Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia;
 - 2) Regulamin Rady Nadzorczej.
 3. Rada może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 4. Rada składa sprawozdanie ze swojej działalności oraz wnioski z przeprowadzonych lustracji na Walnym Zgromadzeniu Członków.
 5. W przypadku podjęcia uchwały o zawieszeniu członka Rady z przyczyn określonych w ust. 1 pkt 42, Zarząd na pisemny wniosek Rady zobowiązany jest do zwołania Walnego Zgromadzenia w terminie 6 tygodni od podjęcia uchwały o zawieszeniu w celu rozstrzygnięcia o odwołaniu zawieszzonego członka lub uchyleniu zawieszenia.
 6. Uchwały Rady dotyczące ogółu mieszkańców są dostępne do wglądu dla członków w siedzibie Spółdzielni.

§ 50

[Zwoływanie posiedzeń Rady]

1. Posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący Rady a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego lub sekretarz co najmniej 1 raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady zwołuje Zarząd w terminie 7 dni od daty upływu kadencji dotychczasowej Rady, celem ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 2 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniu Rady, Prezydium i Komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu i inni zaproszeni goście.

§ 51

[Organizacja pracy Rady. Prezydium]

1. Rada jest organem kolegialnym i wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 52

[Komisja Rewizyjna]

Rada może powołać Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 53

[Regulamin]

Wewnętrzna strukturę Rady, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ IV. ZARZĄD

§ 54

[Powołanie i odwołanie Zarządu]

1. Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy i składa się z Prezesa wybranego przez Radę.
2. Rada może z uzasadnionej przyczyny odwołać Prezesa Zarządu. Rada może odwołać Prezesa Zarządu jednakże rozpatrzenie wniosku o odwołanie nie może nastąpić na posiedzeniu, na którym został on złożony. Posiedzenie, na którym będzie rozpatrzony wniosek o odwołanie może być zwołane nie wcześniej niż po upływie 14 dni od posiedzenia, na którym wniosek został zgłoszony. Wniosek o odwołanie nie wymaga pisemnego uzasadnienia. Odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy. Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa Zarządu, jeżeli nie udzielono absolutorium.
3. Z członkiem Zarządu (Prezesem Zarządu) zatrudnionym w Spółdzielni Rada nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy o pracę albo powołania (art. 68 KP).
4. Prezes Zarządu pełni funkcję kierownika bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.

5. Prezes Zarządu może udzielać pełnomocnictw do reprezentowania Spółdzielni wyłącznie za zgodą Rady wyrażoną w formie uchwały, z wyłączeniem pełnomocnictw procesowych, których może udzielać bez konieczności uzyskania takiej zgody.

§ 55

[Zakres właściwości Zarządu]

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) zawieranie umów, w tym: o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Zarządu i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie;
 - 8) udzielanie pełnomocnictw za zgodą Rady;
 - 9) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi;
 - 10) podejmowanie decyzji w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych stanowiących własność Spółdzielni;
 - 11) zawieranie umów o administrowanie nieruchomościami.
3. Zarząd składa raz w roku sprawozdanie ze swojej działalności Radzie i Walnemu Zgromadzeniu. Rada może zobowiązać Zarząd do składania dodatkowych sprawozdań.

§ 56

[Regulamin Zarządu]

Tryb pracy i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę.

§ 57

[Zasady reprezentacji Spółdzielni]

1. Spółdzielnię reprezentuje samodzielnie jedyny członek Zarządu (Prezes Zarządu) lub dwóch pełnomocników działających łącznie.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo Prezesowi Zarządu (lub pełnomocnikowi Zarządu) mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Ustaw i Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 58

[Pełnomocnicy]

Zarząd może za uprzednią zgodą Rady udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

DZIAŁ V. PRAWA DO LOKALI

ROZDZIAŁ I. TYTUŁ PRAWNY DO LOKALU

§ 59

[Rodzaje praw do lokali]

1. Spółdzielnia zaspakaja potrzeby lokalowe członków poprzez spółdzielcze prawa do lokali oraz prawo odrębnej własności lokalu, a także prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym i garażu wolno stojącego.
2. Na zasadach określonych w regulaminie uchwalanym przez Radę Spółdzielnia może także wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu na rzecz członków i osób niebędących członkami.

§ 60

[Regulamin]

Szczegółowe zasady zaspakajania potrzeb lokalowych, w tym ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę.

§ 61

[Podejmowanie działalności inwestycyjnej]

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji;
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali;

- 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła);
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada przed rozpoczęciem realizacji inwestycji mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ II. KOLEJNOŚĆ ZAWIERANIA UMÓW O LOKALE MIESZKALNE

§ 62

[Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków]

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy do budowy lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 członek powiadamiany jest pisemnie.
4. Po upływie terminu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, w przypadku niezawarcia umów na budowę lokali w odniesieniu do wszystkich lokali planowanych w ramach danego zadania inwestycyjnego, Spółdzielnia ogłasza w prasie lokalnej o możliwości zawarcia takich umów.

ROZDZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 63

[Treść i znaczenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu]

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Wkład mieszkaniowy podlega dziedziczeniu.

§ 64

[Ograniczenia w możliwości ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu]

1. Nie może uzyskać tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na prawach lokatorskich członek, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe i posiada tytuł prawny do innego lokalu w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

2. Postanowienia ust. 1 mają zastosowanie także do małżonka członka Spółdzielni.
3. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać tylko jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

§ 65

[Odesłanie do Ustawy]

Do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy Ustawy. Ustawa w szczególności reguluje powstanie i treść spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jak również przypadki, w których prawo to wygasa oraz skutki jego wygaśnięcia. W zakresie nieuregulowanym Ustawą stosuje się przepisy Statutu.

§ 66

[Umowa o budowę lokalu]

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:
 - 1) opis lokalu, w tym jego położenia i powierzchni,
 - 2) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego,
 - 6) określenie terminu wpłaty wkładu mieszkaniowego bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
 - 8) wskazanie osób, które w lokalu mają zamieszkać wspólnie z członkiem,
 - 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
 - 10) określenie terminu, w jakim po zakończeniu zadania inwestycyjnego zostanie zawarta z członkiem umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 11) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego a wysokością, wynikającą z kosztów budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 67

[Rozwiązanie umowy o budowę lokalu]

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez

- członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, po wcześniejszym pisemnym uprzedzeniu o takim zamiarze, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy dotyczących terminu wpłaty wkładu mieszkaniowego lub harmonogramu wnoszenia rat na pokrycie wkładu.
 3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 68 **[Przetarg]**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 Ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenia na kłatkach schodowych, na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o możliwości nabycia prawa odrębnej własności lokalu członków, o których mowa w ustępie 2 poprzez ogłoszenia zamieszczone w jednej lub kilku z wybranych gazet lokalnych, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach informacyjnych w biurze Spółdzielni oraz w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem składania zgłoszeń. W zawiadomieniu Spółdzielnia informuje w szczególności o:
 - 1) wartości rynkowej lokalu,
 - 2) możliwości zapoznania się w siedzibie Spółdzielni z operatem szacunkowym, na podstawie którego określono wartość rynkową lokalu,
 - 3) terminie, w którym możliwe jest przeprowadzenie oględzin lokalu,
 - 4) terminie, do którego Spółdzielnia przyjmować będzie pisemne zgłoszenia zainteresowania nabyciem prawa własności lokalu.
4. W razie niezawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu w trybie opisanym w ustępie poprzedzającym Spółdzielnia przeprowadza kolejny przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, o którym mowa w ustępie 1. Cenę wywołania stanowi wartość rynkowa lokalu. W przypadku niedojścia przetargu do skutku wobec braku chętnych, przeprowadza się w terminie co 3 miesiące kolejne przetargi, w których cenę wywołania stanowi wartość rynkowa lokalu. W przypadku niedojścia do skutku kolejnych przetargów w terminie 1 roku od dnia pierwszego przetargu, Zarząd może wnioskować do Walnego Zgromadzenia o zgodę na obniżenie ceny wywołania, nie więcej jednak niż do 70 procent wartości rynkowej. W przypadku, w którym pomimo wyrażenia przez Walne Zgromadzenie zgody na obniżenie ceny wywołania, lokal ten nie znajdzie nabywcy w kolejnym przetargu, na podstawie uchwały Rady może on zostać przeznaczony do wynajęcia.
5. Szczegółowe zasady ustalania pierwszeństwa w ustanowieniu prawa odrębnej własności dla członków, o których mowa w ustępie 2, a także tryb i zasady przeprowadzenia przetargu określa regulamin uchwalany przez Radę.

§ 69

[Ponowne ustanowienie prawa do lokalu]

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

ROZDZIAŁ IV. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 70

[Odesłanie]

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się przepisy Ustawy. Ustawa w szczególności reguluje powstanie i treść spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dopuszczalność jego zbycia, jak również przypadki, w których prawo to wygasa oraz skutki jego wygaśnięcia. W zakresie nieuregulowanym Ustawą stosuje się przepisy Statutu.

ROZDZIAŁ V. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 71

[Odesłanie]

Do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się przepisy Ustawy i innych ustaw, a w zakresie nieuregulowanym przepisami Statutu.

§ 72

[Umowa o budowę lokalu]

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

- 1) opis lokalu, w tym jego położenia i powierzchni,
- 2) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
- 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego,
- 6) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego, bądź harmonogram wnoszenia

- rat,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
 - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
 - 9) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 73

[Rozwiązanie umowy o budowę lokalu]

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, po wcześniejszym pisemnym uprzedzeniu o takim zamiarze, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy dotyczących terminu wpłaty wkładu budowlanego lub harmonogramu wnoszenia rat na pokrycie wkładu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 74

[Przeniesienie własności]

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającej na zbycie nieruchomości.

ROZDZIAŁ VI. WYNAJMOWANIE LOKALI ORAZ ZASADY DOBORU NAJEMCÓW

§ 75

[Zasady oddawania w najem lokali niebędących własnością Spółdzielni]

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu użytkowania lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 76

[Zasady oddawania w najem lokali będących własnością Spółdzielni]

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącymi członkami, a w szczególności w przypadkach braku chętnych do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni. Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego wyłącznie z osobami fizycznymi spełniającymi warunki określone odrębnymi przepisami. Wynajmowany lokal winien być użytkowany wyłącznie w celach mieszkaniowych.

§ 77

[Najem lokali o innym przeznaczeniu]

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, a także lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym.
2. W przypadku gdy przetarg nie przyniesie rozstrzygnięcia z powodu braku dostatecznej ilości oferentów, Zarząd może zawrzeć umowę najmu po przeprowadzeniu negocjacji.

§ 78

[Wytyczne dotyczące treści Regulaminu]

Rada określi w drodze regulaminu tryb wynajmowania lokali mieszkalnych, a także zasady przeprowadzania przetargów na oddanie w najem lokali o innym przeznaczeniu oraz zasady doboru najemców takich lokali.

ROZDZIAŁ VII. UPRAWNIENIE DO ZAMIANY LOKALI

§ 79

[Uprawnienia członka do zamiany lokalu]

1. Spółdzielnia w ramach istniejących możliwości może na wniosek członka dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny, jak również zamiany lokalu użytkowego na inny lokal użytkowy.
2. Zamiana, o której mowa w ustępie poprzedzającym polega na uzyskaniu przez członka od Spółdzielni określonego prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni w zamian za zrzeczenie się na rzecz Spółdzielni prawa do dotychczasowego lokalu (ekspektatywy).
3. Za zgodą Zarządu wyrażoną w formie uchwały dopuszczalna jest zamiana lokali, do których przysługuje członkom Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Niezależnie od powyższego na zasadach określonych w przepisach prawa powszechnie obowiązującego dopuszczalna jest zamiana lokali, do których ustanowione jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności. Dopuszcza się także zamianę na lokal, który nie znajduje się w zasobach Spółdzielni.
5. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
6. Zamiana lokali między członkami nie wpływa na istnienie i wymagalność zobowiązań członków wobec Spółdzielni.

DZIAŁ VI. ZASADY WNOSZENIA, USTALANIA I WALORYZACJI WKŁADÓW

MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH

§ 80

[Wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych]

1. Członkowie Spółdzielni, którzy podpisali umowę o budowę lokalu i oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określonych w umowie.
2. Przez wkład mieszkaniowy rozumie się kwotę stanowiącą różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
3. Przez wkład budowlany rozumie się kwotę w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal, którego dotyczy umowa o budowę lokalu.
4. Przez koszty budowy przypadające na dany lokal rozumie się koszty budowy tego lokalu oraz część kosztów budowy zaplecza potrzebnego do korzystania ze wszystkich lokali w budynku, przypadające na dany lokal proporcjonalnie do jego powierzchni użytkowej.

§ 81

[Ustalanie kosztów budowy i sposób wnoszenia wkładów]

1. Ustalenie kosztów budowy przypadających na dany lokal odbywa się w dwóch etapach, tj.:
 - 1) przed zawarciem umowy ustala się wstępną wysokość wkładu budowlanego lub mieszkaniowego – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danego zadania inwestycyjnego;
 - 2) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania dokonuje się rozliczenia kosztów budowy i ustala ostateczną wysokość wkładu budowlanego lub mieszkaniowego.
2. Członek może wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy wedle swojego wyboru jednorazowo w terminie ustalonym w umowie o budowę lokalu lub w formie zaliczek wpłacanych stosownie do założonych postępów zadania w wysokości i w terminach określonych w umowie według wstępnie ustalonego kosztu lokalu i założonego harmonogramu prac.
3. W przypadku, w którym ostateczna wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego jest niższa, niż wysokość ustalona wstępnie i wpłacona już przez członka, Spółdzielnia informuje o tym członka na piśmie i zwraca mu różnicę w terminie 3 miesięcy od poinformowania o tym członka.
4. Jeżeli w trakcie realizacji inwestycji powstanie konieczność wprowadzenia korekty wnoszonych zaliczek w szczególności ze względu na wzrost kosztów budowy, Spółdzielnia jest uprawniona wypowiedzieć dotychczasowe terminy i wysokość ustalonych zaliczek.
5. W przypadku wnoszenia wkładu budowlanego w formie zaliczek, ostatnia (uzupełniająca) część wkładu jest płatna do dnia zawarcia umowy ustanawiającej na rzecz członka odrębną własność tego lokalu.
6. Spółdzielnia zobowiązana jest prowadzić dla każdego zadania inwestycyjnego

odrębną ewidencję kosztów i zapewnić do niej wgląd członkowi będącemu stroną umowy o budowę lokalu.

7. W skład kosztów danej inwestycji wchodzi też:

- 1) kredyt inwestycyjny Spółdzielni wraz z odsetkami przypadającymi na dany lokal,
- 2) koszty ogólne Spółdzielni (utrzymanie władz Spółdzielni, biura i pracowników Spółdzielni) ustalone dla danej inwestycji uchwałą Rady przed przystąpieniem do inwestycji w wysokości odpowiadającej opłatom, które z tego tytułu ponoszą członkowie, którzy mają już ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

§ 82

[Indywidualne zasady rozliczeń dla każdego zadania inwestycyjnego]

1. Rada dla każdego zadania inwestycyjnego określi w formie uchwały zasady rozliczeń odsetek od kredytów bankowych, od lokat nadwyżek finansowych, wysokości odsetek z tytułu opóźnienia we wnoszeniu zaliczek na wkład budowlany lub mieszkaniowy. Rozwiązania przyjęte przez Radę w uchwale Zarząd zobowiązany jest zastosować w umowach o budowę lokalu.
2. Rada określa zasady waloryzacji zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany eliminujące różnicowanie członków w ponoszonych kosztach ze względu na inflację i różnice w datach przyjęcia w poczet członków lub podpisania umów o budowę lokalu.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada w formie uchwały.

§ 83

[Sankcja za niewniesienie wkładu]

Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład budowlany lub mieszkaniowy Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, Spółdzielnia obciąży członka wszystkimi związanymi z tym kosztami, w tym w szczególności odsetkami od kredytu i prowizją, jaką zapłaciła za udzielenie kredytu.

§ 84

[Rozliczenie w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu]

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Zasady przeprowadzenia przetargu określa przepis § 67 Statutu.
3. Szczegółowe zasady rozliczeń, o których mowa w ust. 1 ustala regulamin uchwalony przez Radę.

§ 85

[Rozliczenie w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu]

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w Ustawie,

nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
3. Przetarg, o którym mowa w ustępie 1, powinien odbyć się nie później niż w 3 miesiące po opróżnieniu lokalu.
4. Zasady przeprowadzenia przetargu określa przepis § 67 Statutu.

§ 86

[Określenie wartości rynkowej lokalu]

1. Wartość rynkową lokalu ustala rzeczoznawca majątkowy z listy uprawnionych rzeczoznawców, wskazany przez Spółdzielnię.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ustępie poprzedzającym obciążają osobę, której przysługuje uprawnienia do jej uiszczenia przez Spółdzielnię. Koszty te Spółdzielnia potrąci z kwotą przypadającą do zwrotu.
3. Ustawa określa, jakie inne należności Spółdzielnia może potrącić z wartości rynkowej lokalu podlegającej zwrotowi.

§ 87

[Skutki rozwiązania umowy]

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, waloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z innym członkiem, który obowiązany jest wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy albo część wkładu w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

DZIAŁ VII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 88

[Przekształcenie tytułu prawnego do lokalu]

1. Przez przekształcanie tytułu prawnego do lokalu rozumie się:
 - 1) zawarcie przez Spółdzielnię z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu umowy o przeniesienie własności lokalu,
 - 2) zawarcie przez Spółdzielnię z osobą niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu umowy o przeniesienie własności lokalu,
 - 3) zawarcie przez Spółdzielnię z członkiem albo osobą niebędącą członkiem,

którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu umowy przeniesienia na te osoby ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu,

4) zawarcie przez Spółdzielnię z najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcą pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki umowy przeniesienia własności lokalu,

5) zawarcie przez Spółdzielnię z najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego (lub osobą bliską najemcy), który to lokal przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Spółdzielnia zawiera umowy, o których mowa w ustępie poprzedzającym po spełnieniu warunków określonych w Ustawie i przy zachowaniu postanowień Statutu.

§ 89

[Sposób rozpatrywania wniosków o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu]

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować czynności przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych wniosków o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku, w którym wniosek o przekształcenie tytułu prawnego spełnia wszystkie warunki określone w Ustawie do zawarcia umowy, Zarząd niezwłocznie potwierdza na piśmie spełnienie tych warunków i informuje o uwzględnieniu wniosku o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.
3. W przypadku, w którym wniosek o przekształcenie tytułu prawnego nie spełnia wszystkich warunków do zawarcia umowy określonych w Ustawie, Zarząd niezwłocznie informuje o tym osobę składającą wniosek i wskazuje warunki, od których spełnienia uzależniona jest realizacja wniosku.
4. Koszty czynności przygotowawczych niezbędnych do przekształcenia tytułu prawnego do lokalu zobowiązane są pokryć osoby wnioskujące o to przekształcenie.
5. W przypadku, w którym wniosek o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu pochodzi od osoby, która na podstawie Ustawy nie jest uprawniona do żądania przekształcenia tytułu prawnego do lokalu, Zarząd listem poleconym zawiadamia o odmowie uwzględnienia wniosku.

§ 90

[Należności związane z przekształceniem tytułu prawnego do lokalu]

1. Osoba wnioskująca o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu jest obowiązana wpłacić należności warunkujące to przekształcenie, o których mowa w Ustawie w terminie ustalonym przez Zarząd. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu, o którym mowa w § 89 ust. 3 Statutu.
2. W przypadku ustanowienia własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 60 dni od dnia zawiadomienia osoby wnioskującej o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu o rozpatrzeniu wniosku.
3. W przypadku niedochowania terminu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, wniosek pozostawia się bez dalszego biegu, o czym należy uprzedzić w zawiadomieniu. Procedura rozpatrzenia wniosku wznawiana jest dopiero po uiszczeniu należności.

4. Koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, do którego członek uzyskuje prawo odrębnej własności, jak również koszty wpisów do księgi wieczystej ponosi osoba, która wnioskuje o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.
5. W przypadku, w którym przekształcenie tytułu prawnego do lokalu następuje po określeniu wartości rynkowej lokalu, koszty ustalenia tej wartości ponosi osoba składająca wniosek o przekształcenie, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu. Zarząd jest zobowiązany do pobrania od osoby, która złożyła wniosek zaliczki na pokrycie kosztów wyceny przed jej zleceniem rzeczoznawcy.

DZIAŁ VIII. INNE POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE LOKALI

ROZDZIAŁ I. NAPRAWY I REMONTY LOKALI

§ 91

[Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali]

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali członków należą:
 - 1) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, z wyłączeniem elektrycznego ogrzewania podłogowego oraz zaworów termostatycznych. Koszty te pokrywa członek Spółdzielni, jeśli wymiana grzejników nie wynika z konieczności technicznej, lecz z woli członka Spółdzielni;
 - 2) naprawa i wymiana instalacji gazowej - bez urządzeń odbiorczych;
 - 3) naprawa i wymiana pionów instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,
2. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do przeprowadzenia napraw i remontów, o których mowa w ustępie poprzedzającym w przypadku, w którym potrzeba ich przeprowadzenia wynika z zawinionego działania lub zaniechania członków bądź osób zajmujących lokal wspólnie z członkiem.

§ 92

[Naprawy obciążające członków]

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
2. Do obowiązków członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu należą:
 - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, w tym wodomierzy i zaworów termostatycznych, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę miejscowych uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli oraz urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych,
 - 7) wymiana i naprawa okien i drzwi balkonowych,
 - 8) wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w lokalach;

9) wymiana (legalizacja) wodomierzy wraz z nakładkami do odczytów radiowych.

3. Malowanie ścian balkonów oraz okien i drzwi balkonowych od strony zewnętrznej wymaga uprzedniego zgłoszenia w Spółdzielni i dostosowania do pierwotnej kolorystyki budynku bądź do kolorystyki zastosowanej przy odnowieniu elewacji przez Spółdzielnię.
4. Wymiana okien i drzwi balkonowych wymaga uprzedniego zgłoszenia Spółdzielni. Kolorystyka i wzór okien i drzwi balkonowych powinny być zgodne z pierwotnie zamontowanymi oknami i drzwiami balkonowymi.
5. Koszt napraw wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni a powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu.

ROZDZIAŁ II. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 93

[Zasady rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu]

1. Przez nakłady na dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione przez członka, któremu przysługuje tytuł prawny do lokalu na wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie zwiększają wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Dopiero w przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.
4. Wysokości nakładów na dodatkowe wyposażenie lokalu nie można zaliczyć na poczet należności wnoszonych przez członka przy przekształcaniu tytułu prawnego do lokalu.

DZIAŁ IX. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 94

[Sprawowanie zarządu przez Spółdzielnię]

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 95

[Kompetencje organów Spółdzielni przy zarządzie nieruchomością wspólną]

W przypadku sprawowania przez Spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną, Zarząd podejmuje wszystkie czynności z zakresu zwykłego zarządu nieruchomością wspólną oraz te z czynności przekraczających zwykły zarząd, które na podstawie Statutu, Ustawy oraz ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie są zastrzeżone dla Walnego Zgromadzenia lub Rady.

ROZDZIAŁ II. OPŁATY EKSPLOATACYJNE

§ 96

[Obowiązek uiszczania opłat]

1. Na członkach Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni spoczywa obowiązek uiszczenia opłat za korzystanie z lokalu na zasadach określonych w Ustawie.
2. Do wnoszenia opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni zobowiązani są:
 - 1) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali;
 - 2) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali;
 - 3) członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali;
 - 4) właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni;
 - 5) najemcy lokali stanowiących własność Spółdzielni.
3. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego obowiązane są wносить odszkodowanie za bezumowne korzystanie. Wysokość tych opłat ustala Rada w drodze uchwały.

§ 97

[Ustalanie rodzaju i wysokości opłat]

1. Rodzaje opłat eksploatacyjnych określa art. 4 Ustawy, a ich wysokość oraz poszczególne składniki ustala Rada w drodze uchwały, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
2. W skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych wchodzi w szczególności:
 - 1) odpisy na fundusz remontowy;
 - 2) opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej;
 - 3) ubezpieczenia;
 - 4) opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
 - 5) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
 - 6) koszty sprawowania zarządu.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych obciążają osoby, o których mowa w § 96 ust. 2 pkt 3 i 4 Statutu proporcjonalnie, tj. według wysokości udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 98

[Zasady wnoszenia opłat eksploatacyjnych]

1. Opłaty eksploatacyjne powinny być wnoszone z góry w terminie do 25 dnia każdego miesiąca.

2. Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe w razie opóźnienia w uiszczeniu opłat eksploatacyjnych.
3. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju, są zaliczane według następującej kolejności:
 - 1) na koszty sądowe i egzekucyjne należne Spółdzielni;
 - 2) na odsetki ustawowe za opóźnienie od zaległych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych;
 - 3) na zaległe należności z tytułu opłat eksploatacyjnych;
 - 4) na bieżące opłaty eksploatacyjne.
4. Odstąpienie od kolejności zaliczania wpłat, o której mowa w ustępie poprzedzającym nastąpić może wyłącznie w drodze uchwały Zarządu wydanej na wniosek członka.
5. Zarząd upoważniony jest do rozłożenia zaległości na raty oraz do częściowego umorzenia odsetek, jeżeli członek wykaże, że jest to konieczne dla zapewnienia mu możliwości spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni.
6. Umorzenie odsetek może nastąpić tylko pod warunkiem, że członek spłaci pozostałą część zadłużenia w oznaczonym przez Zarząd terminie.
7. Zarząd kieruje pisemne wezwanie do zapłaty do osób obowiązanych do ponoszenia opłat eksploatacyjnych oraz do osób, które w myśl Ustawy odpowiadają za nie solidarnie w przypadku nieuiszczenia tych opłat za dwa kolejne okresy rozliczeniowe. W wezwaniu wskazuje się wysokość odsetek za zwłokę oraz poucza, że brak zapłaty kwoty objętej wezwaniem w terminie dwóch tygodni od jego otrzymania skutkować będzie skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego.

§ 99

[Zasady ustalania opłat eksploatacyjnych]

1. Szczegółowe zasady ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych ze wskazaniem ich składników, jak również zasady rozliczania kosztów za zużyte ciepło, wodę, gaz i energię elektryczną ustala Rada w drodze regulaminów.
2. W regulaminach należy określić w szczególności:
 1. jednostkę rozliczeniową poszczególnych rodzajów kosztów,
 2. okres rozliczeniowy i terminy rozliczeń,
 3. zasady przyznawania bonifikat i współczynników korekcyjnych.

§100

[Składniki opłat]

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Ponadto uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Obejmują one:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania, a w szczególności:

- a) koszty usług porządkowych części wspólnych w tym utrzymania zieleni, zimowego i letniego utrzymania terenów;
 - b) koszty wywozu i utylizacji nieczystości stałych;
 - c) koszty dostawy wody i odbioru ścieków, które mogą powstać w wyniku różnicy odczytów pomiędzy wodomierzami głównymi a wodomierzami lokalowymi;
 - d) koszt dostaw energii elektrycznej, ciepłej (centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej);
 - e) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (w tym eksploatacji utrzymania placówek tej działalności, prowadzenia działalności merytorycznej, wynagrodzeń z narzutami pracowników tej działalności);
 - f) koszty zarządu w tym między innymi koszty wynagrodzeń brutto, koszty utrzymania lokali siedziby Spółdzielni;
 - g) podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie terenów;
 - h) koszty ubezpieczeń majątkowych;
 - i) koszty rozliczeń i serwisu dokonywanego przez firmy rozliczeniowe;
 - j) opłaty na realizację programu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców i mienia Spółdzielni;
 - k) koszty konserwacji i napraw instalacji i urządzeń domofonowych, automatyki i sterowania bramowego;
- 2) fundusz remontowy w szczególności:
- a) remonty budynków, instalacji i infrastruktury technicznej;
 - b) koszty konserwacji;
 - c) koszty konserwacji i napraw instalacji i urządzeń domofonowych, automatyki i sterowania bramowego;
 - d) koszty okresowego czyszczenia i konserwacji przewodów kominowych, spalinowych, wentylacyjnych;
 - e) koszty ustawowych przeglądów: budowlanych, instalacji, przewodów kominowych.

2. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz wysokość opłat za lokale uchwała Rada na wniosek Zarządu.

3. Członkowie, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy długoterminowej spłacie kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę ich mieszkań zobowiązani są do regularnej spłaty rat kredytu wraz z odsetkami.

4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 jest ustalona na podstawie:

- 1) rozliczenia kosztów gospodarki zasobami poniesionych w poszczególnych nieruchomościach w poprzednim okresie obrachunkowym. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki lokalami są m.in.: 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, lokal lub 1 osoba zamieszkała, w zależności od rodzaju kosztów. Decyzje o jednostce rozliczeniowej poszczególnych kosztów podejmuje Rada. Opłaty za zużycie mediów jak zimna i ciepła woda użytkowa, ciepło do celów centralnego ogrzewania w lokalach opomiarowanych ustala się według wskazań urządzeń pomiarowych jak podzielniki ciepła i wodomierze zainstalowane w tych lokalach. Częstotliwość i zasady rozliczeń ustala Zarząd Spółdzielni;
- 2) przewidywanych i uzasadnionych kosztów eksploatacji i utrzymania oraz przewidywanych i uzasadnionych kosztów dostawy mediów.

5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1, ust. 3 Ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4, ust. 1, 2 i 4 Ustawy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, umorzenie tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkładu budowlane. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
6. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do wnoszenia opłat przeznaczonych na fundusz przyszłych inwestycji termomodernizacyjnych w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Na podobnych zasadach członek Spółdzielni jest zobowiązany do wnoszenia opłat na realizację programu poprawy bezpieczeństwa. Postanowienia zawarte w ust. 2 i 4 stosuje się odpowiednio.
7. 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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Ponadto uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwałą walnego zgromadzenia tak stanowi.
8. Osoby niebędące członkami 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 poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Ponadto uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwałą walnego zgromadzenia tak stanowi. Mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
9. Właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Wykonują te obowiązki przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
10. Właściciele lokali wymienieni w ust. 9 niniejszego paragrafu są 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. Wykonują te obowiązki przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Ponadto uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwałą walnego zgromadzenia tak stanowi. Mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
11. Wysokość opłat za eksploatację lokali użytkowych wynajmowanych może być ustalona powyżej rzeczywistych kosztów eksploatacji i kosztów dostawy mediów.

12. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić nieodpłatnie kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 101

[Przeznaczenie pożytków i innych przychodów z nieruchomości]

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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 102

[Plan rzeczowo-finansowy]

1. Podstawą prowadzenia gospodarki rzeczowej i finansowej w danym roku jest plan rzeczowo-finansowy uchwalany przez Radę na podstawie projektu przygotowanego przez Zarząd i przedkładanego Radzie do 31 grudnia poprzedniego roku obrachunkowego.
2. Rada uchwała plan rzeczowo-finansowy w terminie do 31 marca każdego roku objętego tym planem.
3. W okresie poprzedzającym uchwalenie planu rzeczowo-finansowego podstawą prowadzenia gospodarki rzeczowej i finansowej przez Zarząd jest projekt, o którym mowa w ust. 1, który uznaje się w tym okresie za prowizorium planu rzeczowo-finansowego, za zastrzeżeniem, że podjęcie decyzji (uchwały) skutkującej powstaniem lub zmianą zobowiązania przekraczającego kwotę 50.000zł wymaga uprzedniej opinii Rady.

§ 103

[Zasady prowadzenia rachunkowości]

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd.

§ 104

[Rok obrachunkowy]

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 105

[Fundusze Spółdzielni]

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 1. fundusz udziałowy;
 2. fundusz zasobowy;
 3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
 4. fundusz remontowy;
 5. fundusz rezerwowy.
2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady oraz odrębnych przepisów.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę, z wyjątkiem regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, który uchwała Zarząd.

§ 106

[Zasady udzielania zamówień]

1. Spółdzielnia udziela zamówień w jednym z następujących trybów:
 1. przetarg;
 2. negocjacje z zachowaniem konkurencji;
 3. zapytanie o cenę;
 4. zamówienie z wolnej ręki.
2. O planowanych zamówieniach Spółdzielnia informuje na wyznaczonej dla tych ogłoszeń tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, poza przypadkami zamówień z wolnej ręki.
3. Szczegółowe warunki udzielania zamówień, w tym określenie kryteriów wyboru trybu udzielenia zamówienia określa Regulamin uchwalany przez Radę, z zastrzeżeniem, że tryby wymienione w ustępie 1 pkt 2-3 stanowią wyjątek od zasady, że zamówień Spółdzielnia udziela w trybie przetargu.

§ 107

[Zasady zawierania umów]

1. Zarząd przed zawarciem umowy lub dokonaniem innej czynności tego wymagającej mogą wystąpić o opinię prawną do adwokata lub radcy prawnego, jak również wystąpić o opinię eksperta lub rzeczoznawcy z dziedziny, której dotyczy umowa lub planowana czynność.
2. Projekty umów zawieranych przez Spółdzielnię przed złożeniem podpisów przez Zarząd powinny być sprawdzone pod względem formalnym przez adwokata lub radcę prawnego, który ich poprawność potwierdza swoim podpisem.

§ 108

[Możliwość zaciągania kredytów i pożyczek]

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady.
3. Przychody Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości nie mogą stanowić zabezpieczenia dla zaciąganego przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki.

§ 109

[Nadwyżka bilansowa i strata bilansowa]

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.
2. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w przypadku gdy nie wystarcza on na pokrycie straty z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

ROZDZIAŁ II. POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE FUNDUSZU REMONTOWEGO.

§ 110

[Fundusz remontowy]

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy). Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Wpłaty na fundusz remontowy są składnikiem opłat eksploatacyjnych.
4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem remontowym określa regulamin uchwalony przez Radę.

§ 111

[Prowadzenie ewidencji wpływów i wydatków]

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Zarząd zobowiązany jest, po zakończeniu każdego roku obrachunkowego, w terminie do 30 maja każdego roku, przedłożyć Radzie ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego każdej z nieruchomości za poprzedni rok obrachunkowy oraz narastająco od początku danego okresu rozliczeniowego, a nadto przedstawić ewidencję wpływów i wydatków za bieżący rok obrachunkowy.
2. Kwota niewykorzystanych środków funduszu remontowego zgromadzonych w danym roku obrachunkowym przechodzi do rozliczeń w roku następnym.

§ 112

[Szczegółne zasady współfinansowania prac dociepleniowych budynków]

Rada określa szczegółowe zasady, na jakich członkowie partycypują w kosztach prac dociepleniowych (termomodernizacyjnych) budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

ODDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 113

[Sprawowanie zarządu przez Spółdzielnię]

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia

jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 114

[Kompetencje organów Spółdzielni przy zarządzie nieruchomością wspólną]

W przypadku sprawowania przez Spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną, Zarząd podejmuje wszystkie czynności z zakresu zwykłego zarządu nieruchomością wspólną oraz te z czynności przekraczających zwykły zarząd, które na podstawie Statutu, Ustawy oraz ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie są zastrzeżone dla Walnego Zgromadzenia lub Rady.

DZIAŁ VII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 115

[Mandaty członków Rady Nadzorczej]

Mandaty członków Rady wybranej na Walnym Zgromadzeniu uchwałą:

- nr 8/2022 z dn. 08.06.2022r
- nr 9/2022 z dn. 08.06.2022r
- nr 13/2022 z dn. 21.06.2022r
- nr 1/2022 z dn. 31.08.2022r
- nr 2/2022 z dn. 31.08.2022r

wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, na którym zatwierdzeniu podlegać będzie sprawozdanie finansowe za 2025 r., tj. nie później niż 30 czerwca 2026 r.

§ 116

[Przepis przejściowy]

W sprawach wszczętych, a nie zakończonych przed wejściem w życie niniejszego Statutu stosuje się przepisy Statutu dotychczasowego.

§ 117

[Regulaminy]

1. Regulaminy uchwalone na podstawie Statutu dotychczasowego zachowują moc w takiej części, w jakiej są zgodne z niniejszym Statutem.
2. Przepisy regulaminów sprzecznych z niniejszym Statutem są nieważne i wymagają zmiany przez Radę w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od prawomocnego wpisania niniejszego Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 118

[Wejście w życie zmian Statutu]

Zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 119

[Uchylenie Statutu]

Z dniem wejścia w życie niniejszego Statutu, traci moc poprzednio obowiązujący Statut, który został zatwierdzony przez Członków Zrzeszających w dniu 03.06.2011r.