

UCHWAŁA Nr 1/2025

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodło” w Opolu

z dnia 30 czerwca 2025r.

w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodło” w Opolu

Działając na podstawie art. 12a § 1 i 3 oraz art. 38 § pkt 10 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „RODŁO” z siedzibą w Opolu postanawia, co następuje:

§ 1.

Zmienia się Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodło” w Opolu z dnia 27.10.2017 roku, nadając mu, następujące brzmienie:

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RODŁO” W OPOLU

Postanowienia ogólne

§ 1.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rodło” z siedzibą w Opolu, zwana dalej Spółdzielnią, prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024r. poz. 558 ze zm.), zwanej dalej ustawą, ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024r. poz. 593 ze zm.), innych obowiązujących przepisów prawa oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodło” w Opolu, zwanego dalej Statutem.

§ 2.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Opole.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

2. Przedmiot działalności Spółdzielni stanowi:

- 1) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków;
- 2) wynajem nieruchomości na własny rachunek;
- 3) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

3. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być zarządzanie nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.

§ 4.

1. Spółdzielnia może przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji określonego w § 3 przedmiotu działalności oraz występować z nich.

2. Organem uprawnionym do podjęcia uchwały o przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje uchwałę w przedmiocie zbycia udziałów lub akcji tych organizacji.

Członkowie

§ 5.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu. Małżonkowi członka przysługuje uprawnienie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

3. Osoba fizyczna może zostać przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno, z następujących kryteriów:

- 1) jej małżonek jest członkiem Spółdzielni,
- 2) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
- 3) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przypadło jej wskutek śmierci małżonka, jeżeli prawo to przysługiwało uprzednio obojgu małżonkom,
- 4) jest osobą bliską w rozumieniu art. 2 ust. 5 ustawy byłego członka Spółdzielni, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ustało wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię,
- 6) ubiega się o członkostwo w Spółdzielni w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
- 7) nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię,
- 8) wygrała zorganizowany przez Spółdzielnię przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

§ 6.

W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz z mocy prawa przechodzi na Spółdzielnię. Nabyte w ten sposób spółdzielcze własnościowe

prawo do lokalu Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu, w terminie 6 miesięcy.

§ 7.

1. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały. O uchwale o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowanego zawiadamia się pisemnie w ciągu 7 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie nie najpóźniej niż w ciągu 30 dni od dnia jego wniesienia.

2. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osobie spełniającej warunki określone w § 5 ust. 3.

3. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

4. Członkostwo w Spółdzielni zachowuje osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

5. Zarząd prowadzi rejestr członków Spółdzielni, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz datę ustania członkostwa.

6. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków Spółdzielni.

§ 8.

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

Prawa i obowiązki członków Spółdzielni

§ 9.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) prawo otrzymywania odpisu Statutu i regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z

osobami trzecimi, z zastrzeżeniem postanowień art. 18 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze,

4) prawo używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,

5) prawo pisemnego żądania zawarcia umowy przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało członkowi lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,

6) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia,

7) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz o prawie do zapoznania się z tymi dokumentami,

8) prawo żądania, w trybie określonym w Statucie, zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw i prawo zgłaszania projektów uchwał,

9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonych ustawą i Statutem,

10) prawo zaznajamiania się z wnioskami polustracyjnymi i informacją Zarządu o ich realizacji.

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

12) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

13) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, w przypadku uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia,

14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,

15) prawo do korzystania wraz z innymi wspólnie zamieszkującymi osobami ze wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,

16) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu, w trybie określonym w ustawie i Statucie,

17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w trybie określonym w ustawie i Statucie,

18) prawo żądania zawarcia umowy:

a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

19) prawo żądania przedstawienia przez Zarząd kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

21) korzystanie z innych praw określonych w ustawie i Statucie.

2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 3, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich utrzymanie. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów określa Rada Nadzorcza.

3. Uprawnienie przewidziane w ust. 1 pkt 3 nie obejmuje treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych; Dz. Urz. UE L 119/1) i ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

4. Członek zainteresowany wglądem w umowy zawierane przez Spółdzielnię z osobami trzecimi zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz umów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni, z zastrzeżeniem ust. 5.

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

§ 10.

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem prawa własności lokalu, określone w przepisach dotyczących podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 2) przestrzegania przepisów prawa, w tym ustawy, postanowień Statutu, i opartych na nich regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 3) dbać o dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 4) uiszczać terminowo, co miesiąc z góry, do 20 dnia każdego miesiąca opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal oraz opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych osobowych oraz danych mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez przepisy prawa budowlanego i Spółdzielnię,
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) udostępnić lokal w celu:
 - a) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
 - b) okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - c) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - d) kontroli sprawności urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów i odczytu tych urządzeń,
- 10) udostępnić lokal w przypadkach określonych w ustawie,
- 11) wykonywać inne obowiązki określone w ustawie i Statucie.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 11.

1. Od uchwały Zarządu o odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osobie zainteresowanej służy prawo odwołania się do Rady Nadzorczej.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje w ciągu 30 dni od daty jej otrzymania na piśmie odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli uchwałę zaskarża członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od powzięcia przez tego członka wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. W wypadku zaskarżenia przez członka Spółdzielni uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze umarza się.
5. Skargi lub wnioski członków Spółdzielni wnoszone do Zarządu muszą być rozpatrzone w ciągu miesiąca. W razie odmowy załatwienia skargi lub wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, zasadności zmiany opłat, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o negatywnym rozpatrzeniu skargi lub wniosku.
6. Jeżeli skarga lub wniosek zostały rozpatrzone negatywnie, Zarząd ma obowiązek podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie rozstrzygnięcie Zarządu staje się ostateczne.
7. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i przesłać swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Podjęte w trybie odwoławczym rozstrzygnięcie Rady Nadzorczej jest ostateczne.
8. Skargi lub wnioski członków Spółdzielni wnoszone do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich wniesienia. O sposobie załatwienia skargi lub wniosku Rada Nadzorcza zawiadamia członka na piśmie w terminie 14 dni od daty rozpatrzenia skargi lub wniosku.
9. Jeżeli skarga lub wniosek zostały rozpatrzone negatywnie członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Walne Zgromadzenie rozpatruje odwołanie na najbliższym posiedzeniu, jeżeli odwołanie zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

10. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

Wpisowe i udziały

§ 12.

1. Wniesione przez członków Spółdzielni wpisowe nie podlega zwrotowi.
2. Udział byłego członka Spółdzielni wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego, w terminie jednego miesiąca od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, na wskazany na piśmie przez byłego członka rachunek bankowy.

Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego

§ 13.

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, na zasadach określonych w art. 12 ustawy.

§ 14.

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, na zasadach określonych w art. 17¹⁴ ustawy.

§ 15.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości Spółdzielni obciążają posiadaczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są oni zainteresowani ustanowieniem odrębnej własności lokalu.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni stanowią koszt Spółdzielni.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2-3 określa Rada Nadzorcza, w drodze uchwały.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 16.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, między osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a Spółdzielnią. Umowa ta powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie lokalu w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.

§ 17.

1. Osoba ubiegająca się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, w związku z zamianą lokali mieszkalnych, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu

obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 18.

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, w razie posiadania przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego, względem którego wygasło przysługujące innej osobie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło przysługujące innej osobie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 19.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie.

2. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:

- 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, albo
- 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo
- 3) niewłaściwego zachowania się osoby korzystającej z lokalu czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa, w przypadkach, o których mowa w ust. 2-3, z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne.

§ 20.

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 postanowieniem Statutu, z tym, że warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy.

4. Warunkiem zwrotu osobie uprawnionej wartości wkładu mieszkaniowego albo jego wniesionej części, o którym mowa w ust. 3, jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na wypłatę, pomimo nie opróżnienia lokalu.

§ 21.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty przypadającej na ten lokal zobowiązań wobec Spółdzielni.

2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób bliskich, o których mowa w art. 2 ust. 5 ustawy, spadkobiercy zmarłego członka mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy.

4. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 22.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie w terminie jednego roku zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Do chwili zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

§ 23.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Postanowienie ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu.

3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim, w rozumieniu art. 2 ust. 5 ustawy.

4. Umowę, o której mowa w ust. 3 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa w Spółdzielni roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje zamieszkałym, razem z byłym członkiem, osobom bliskim, w rozumieniu art. 2 ust. 5 ustawy.

6. Do zachowania roszczenia, o którym mowa w ust. 5 konieczne jest pisemne zapewnienie o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę szczególnie okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem w lokalu. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiadamia osoby uprawnione, o których mowa w ust. 6, o przysługującym im roszczeniu o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o konsekwencjach wygaśnięcia tych roszczeń.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 24.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przed dniem 24 kwietnia 2001r. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów, zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na zasadach określonych w art. 17² ust. 6 ustawy.

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

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

6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo ułamkowej części tego prawa. Nabywca niezwłocznie zawiadamia pisemnie Spółdzielnię o nabyciu tego prawa.

7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o wpisach hipotecznych obciążających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo 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 korzystania z lokalu lub przeznaczenia 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. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

9. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek, bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, są

obowiązani do opróżnienia i opuszczenia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 25.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca ma obowiązek niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu tego prawa.

§ 26.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 27.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia.

§ 28.

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

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, ust. 1 stosuje się odpowiednio.

3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd, na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 29.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 30.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

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

3. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w tym budynku jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.

§ 31.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób określony w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku, przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie ze Statutem.

2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy.

3. Członek, o którym mowa w § 6 ust. 7, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

4. Członek uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 6, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 32.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty zobowiązań wobec Spółdzielni i zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu

wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 33.

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w § 32, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 34.

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, hipoteka ustanowiona na tym ograniczonym prawie rzeczowym obciąża nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, która powstała w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

§ 35.

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomość, zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece.

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 36.

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

§ 37.

Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 38.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu uzyskuje to prawo z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię na rzecz tej osoby odrębnej własności lokalu, w formie aktu notarialnego.

2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy.

§ 39.

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

§ 40.

1. Zasady wnoszenia opłat przez właścicieli lokali reguluje ustawa, Statut i regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu w budynku porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd, na wniosek większości właścicieli lokali w tym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 41.

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

3. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, zastrzeżeniem ust. 4 i 5.

4. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, choć właściciele lokali nie są

członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a, które stosuje się odpowiednio.

5. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 4, art. 24¹ i art. 26 ustawy.

6. Uchwałą, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

7. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, występuje Zarząd, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

8. Spółdzielnia może ustanawiać prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 42.

1. Zamiana lokali mieszkalnych jest możliwa między osobami posiadającymi to samo prawo do lokalu.

2. Umowa zamiany lokali osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

3. Tryb zamiany lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Opłaty za używanie lokali

§ 43.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych 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 oraz kosztami centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, przez uiszczanie opłat, zgodnie ze Statutem i regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z: eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz kosztami centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, przez uiszczanie opłat zgodnie ze Statutem i regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach

przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz kosztami centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie opłat, zgodnie ze Statutem i regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z: eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także pokrywanie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1-4, obejmują zwłaszcza koszty zarządzania nieruchomością, podatki i ubezpieczenia, koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy i inne fundusze celowe.

6. Opłaty określone w ust.1-5 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

7. 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. Opłaty wnoszone przez osoby, o których mowa w ust. 4 są pomniejszane o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej.

8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej oraz sposób wykorzystania tych pożytków i przychodów określa Rada Nadzorczą.

9. Opłaty, o których mowa w ust.1-2 wnoszone przez członków Spółdzielni są pomniejszane o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami i innymi przychodami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

10. Osoby, o których mowa w ust. 3 nie mają prawa do udziału w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

11. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

12. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 11, ogranicza się do wysokości

opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

13. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której te lokale służą.

§ 44.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.

2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane, na podstawie:

- 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, określonych w regulaminie uchwalanym przez Radę Nadzorczą.

3. Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 zawiera określenie jednostek rozliczeniowych poszczególnych kosztów: lokal, 1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu i wskazania urządzeń pomiarowych w lokalu.

4. Uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej określa:

- 1) budynek jako jednostkę rozliczenia kosztów dostawy ciepła,
- 2) jednostkę rozliczenia kosztów stałych oraz zmiennych,
- 3) okres rozliczeniowy kosztów gospodarki cieplnej: rok kalendarzowy lub sezon grzewczy lub kwartał kalendarzowy,
- 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, odnośnie zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

5. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

6. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody danej nieruchomości w roku następnym.

7. Zasada, o której stanowi ust. 6 nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeżeli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

§ 45.

1. Opłaty, o których mowa w § 43-44 powinny być wnoszone co miesiąc, z góry, do dnia 20 każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w tym: energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

Naprawy wewnątrz lokali mieszkalnych

§ 46.

1. Zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody, bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji: kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i termoregulatorami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej, z wyjątkiem osprzętu.

2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowy odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 47.

1. Naprawa wewnątrz lokalu nie zaliczona do obowiązków Spółdzielni obciąża osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, w zakresie:

- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy okien i drzwi,
- 3) naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych, łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowania lub tapetowania ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6) malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2. Naprawa uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu lub osób z nim zamieszkałych obciąża te osoby.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za wynagrodzeniem określonym w umowie, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu na rzecz Spółdzielni.

4. Koszty naprawy, o których mowa w ust. 1 nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

5. Naprawy w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w ust. 1 oraz naprawy wymienione w § 46 ust. 1 są finansowane ze środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 48.

1. Finansowanie określonych w § 47 ust. 5 remontów wykonuje się zbiorczo, w skali funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, według uchwalanego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo-finansowego.

2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w kolejnych latach.

§ 49.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym do lokalu, w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu, w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby korzystającej z lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym, w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

Dodatkowe wyposażenie, wykończenie i remont lokalu lub przebudowa budynku

§ 50.

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, jeśli nie jest wykonane przez Spółdzielnię, wymaga zgody Spółdzielni, jeżeli połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym (użytkowym) lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.

2. W przypadku opróżnienia lokalu rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonuje się bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

3. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, dokonuje się bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

4. W przypadku zmiany tytułu prawnego do lokalu zapłata wymagana od użytkownika lokalu z tytułu tej zmiany nie obejmuje wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, które sfinansował użytkownik tego lokalu.

§ 51.

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na ściśle oznaczony okres wykonywania remontu, podany do wiadomości osobom zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2-3, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Gospodarowanie miejscami postojowymi

§ 52.

Zasady gospodarowania miejscami postojowymi ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Ustanie członkostwa

§ 53.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy.

3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

Organy Spółdzielni

§ 54.

1. Organami Spółdzielni są:

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

2. Tryb zwoływania organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa Statut oraz regulaminy tych organów.

3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, o ile Statut nie stanowi inaczej.

§ 55.

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 54 ust. 1 pkt 2-3 dokonuje się w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka tych organów następuje także w głosowaniu tajnym.

2. Do organów Spółdzielni, o których mowa w § 54 ust. 1 pkt 2-3 wchodzi osoby, które w wyborach otrzymały kolejno największą liczbę oddanych głosów.

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

4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 3, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Obrady Walnego Zgromadzenia, zwołanego na żądanie Rady Nadzorczej, powinny odbyć się w ciągu trzech miesięcy od otrzymania żądania Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

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

6. W skład Zarządu lub Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić członkowie, którzy zalegają w zapłacie wobec Spółdzielni opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 1 miesiąca. W przypadku zalegania przez takiego członka z

tymi opłatami za okres co najmniej 1 miesiąca Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka organu w pełnieniu czynności i wystąpić z żądaniem do Walnego Zgromadzenia o uchylenie zawieszenia bądź odwołanie zawieszonoego członka Rady Nadzorczej lub Zarządu. Postanowienie ust. 4 stosuje się.

Walne Zgromadzenie

§ 56.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 57.

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika, z tym, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

2. Każdy członek ma jeden głos.

3. Osobę prawną reprezentuje w Walnym Zgromadzeniu osoba uprawniona do reprezentacji wpisana do rejestru sądowego lub pełnomocnik. Postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

4. Członkowie, którzy nie mają zdolności do czynności prawnych albo mają ograniczoną zdolność do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.

5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone przez Zarząd.

5. Członek biorący udział w Walnym Zgromadzeniu ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 58.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia, należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni,

2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

3) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:

a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

b) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni i podejmowanie uchwał w tym zakresie,

4) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,

5) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią oraz podziału i likwidacji Spółdzielni,
- 7) uchwalanie zmian Statutu,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia ze związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 10) podejmowanie uchwał o przystąpieniu Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych, w celu realizacji określonego w § 3 przedmiotu działalności oraz występowaniu z tych organizacji,
- 11) wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 13) określania kryteriów, w tym finansowych, odnośnie przedmiotu działalności Spółdzielni, o którym mowa w § 3.
- 14) wyrażenie zgody na przyznanie premii lub nagrody członkom Zarządu

2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca, po upływie roku obrachunkowego.

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

4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej,
- 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni, nie mniej niż 15 członków.

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

6. W przypadku wskazanym w ust. 4 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 59.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni na piśmie, przez wywieszenie zawiadomienia na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni i w biurze Zarządu Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zarząd o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia pisemnie zawiadamia związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w biurze Zarządu Spółdzielni, na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

8. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków Spółdzielni w sposób określony w ust. 1-4 i ust. 7.

9. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych członków Spółdzielni.

10. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej.

11. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmuje się większością kwalifikowaną, w sprawach:

1) likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni - większością $\frac{3}{4}$ głosów,

2) zmiany Statutu, zbycia nieruchomości, połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią oraz podziału i likwidacji Spółdzielni, odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu - większością $\frac{2}{3}$ głosów.

12. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 60.

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

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może

być zaskarżona do sądu.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek Spółdzielni 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.

7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka Spółdzielni o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organów.

§ 61.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę jej członek.

2. Walne Zgromadzenie wybiera w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów, prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz.

3. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni, następujące komisje:

1) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób, do której zadań należy:

a) sprawdzenie kompletności i poprawności listy obecności oraz ważności pełnomocnictw oraz przedstawicieli ustawowych członków pozbawionych zdolności do czynności prawnych i z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych,

b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania ważnych uchwał,

c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowań i podawanie tych wyników oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą tajnego lub jawnego głosowania,

2) wyborczą, w składzie 3 osób, której zadaniem jest sporządzenie listy kandydatów na: członków Rady Nadzorczej, delegata na zjazd związku rewizyjnego, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia, delegata na Kongres Spółdzielczości, o ile porządek obrad Walnego Zgromadzenia przewiduje wybory,

3) inne komisje, wybierane w miarę potrzeby.

4. Komisje, o których mowa w ust. 3 wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Przewodniczący komisji składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swych czynności. Komisje sporządzają protokół ze swych czynności, który

podpisują wszyscy członkowie komisji. Protokoły komisji przekazywane są przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

5. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przeprowadza się dyskusję. Głosu w dyskusji udziela przewodniczący Walnego Zgromadzenia, według kolejności zgłoszeń.

6. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.

7. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia lub Krajowej Rady Spółdzielczej głosu udziela się poza kolejnością.

8. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega ona od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się do uwagi, przewodniczący może odebrać głos.

9. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już zabierała głos.

10. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

- 1) sposobu głosowania,
- 2) głosowania bez dyskusji,
- 3) zamknięcia listy osób zabierających głos,
- 4) zamknięcia listy kandydatów w wyborach,
- 5) zarządzenie przerwy.

11. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwie osoby: jedna „za” i jedna „przeciw” wnioskowi. Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

12. W kwestiach porządkowych dotyczących obrad Walnego Zgromadzenia rozstrzyga przewodniczący prezydium Walnego Zgromadzenia.

13. Po zamknięciu dyskusji nad sprawami objętymi porządkiem obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli sprawa wymaga podjęcia uchwały. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje o wnioskach, które zostały zgłoszone i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem dalej idącym jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza o celowości pozostałych wniosków.

14. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

15. Zarząd prowadzi rejestr podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie trzech osób, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do komisji wyborczej członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
5. Zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie, z podaniem: imienia i nazwiska kandydata oraz imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
6. Kandydaci do Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, z uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - 1) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 3) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - 4) zalegania z opłatami za użytkowany lokal mieszkalny,
 - 5) liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
7. Członkowie mogą zadawać pytania kandydatom do Rady Nadzorczej.
8. Komisja wyborcza sporządza listę kandydatów do Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
9. Członkowie komisji wyborczej i mandatowo - skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszcza się w kolejności alfabetycznej imiona i nazwiska kandydatów. Głosowanie odbywa się poprzez wrzucenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo - skrutacyjnej.
11. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów do Rady Nadzorczej, na których nie głosuje.
12. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę kandydatów do Rady Nadzorczej niż podana przez komisję wyborczą,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) karta wyborcza zawiera więcej kandydatów nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
13. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z tych czynności sporządza protokół. Wynik głosowania ogłasza przewodniczący komisji.

14. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory do Rady Nadzorczej spośród tych kandydatów.

15. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

16. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje wskutek: rezygnacji, odwołania i ustania członkostwa w Spółdzielni.

17. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, wchodzi kandydat, który podczas ostatnich wyborów do Rady Nadzorczej uzyskał kolejno największą liczbę głosów. W razie braku kandydata zarządza się wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej. Do wyborów uzupełniających stosuje się postanowienia ust. 1-15.

§ 63.

Postanowienia § 62 mają zastosowanie w wyborach delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz na Kongres Spółdzielczości.

§ 64.

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się imiennie dla każdego członka Zarządu, w sposób tajny.

2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się § 59 ust. 8.

§ 65.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta musi określać termin zwołania Walnego Zgromadzenia, w celu dokończenia obrad.

2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania Walnego Zgromadzenia w celu dokończenia obrad, w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad, zgodnie z zasadami dotyczącymi zwoływania Walnego Zgromadzenia.

§ 66.

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad i zamknięciu posiedzenia przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

§ 67.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.

2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym informuje przewodniczący prezydium Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza

§ 68.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 69.

1. Rada Nadzorcza składa się 3 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, na okres 3 lat.

2. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do terminu Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru na następną kadencję.

5. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

6. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń Rady Nadzorczej. Warunkiem wypłaty tego wynagrodzenia jest udział członka Rady Nadzorczej co najmniej w jednym posiedzeniu Rady w danym miesiącu.

§ 70.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planów gospodarczych, programów działalności społecznej i kulturalnej,

2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

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

c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających, w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

5) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa,

6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do

reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

7) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu i rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

8) uchwalanie regulaminu Zarządu zawierającego między innymi zasady wynagradzania członków Zarządu,

9) ustanowienie pełnomocnika w przypadku wytoczenia powództwa przez Zarząd o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.

10) uchwalanie regulaminów:

a) gospodarki finansowej Spółdzielni,

b) zasad zamiany lokali,

c) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych.

d) rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali mieszkalnych oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,

e) porządku domowego.

2. Rada Nadzorcza ustala zasady:

1) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale mieszkalne,

2) udziału członków Spółdzielni w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków i innych przychodów,

3) odpłatności za wydanie członkom odpisów dokumentów określonych w § 8 ust. 1 pkt 3.

§ 71.

1. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

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

§ 72.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.

2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz w miesiącu, przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek każdego z jej członków lub na wniosek Zarządu w terminie 3 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 73.

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

Zarząd

§ 74.

1. Zarząd składa się z prezesa Zarządu i członka Zarządu.
2. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
3. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni należy do Zarządu.
4. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza, w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Członkiem Zarządu może być także osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.
5. Zarząd działa kolegiałnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez prezesa Zarządu.
6. Podział czynności między członków Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu, określa uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin Zarządu.

§ 75.

Członków Zarządu zatrudnia się na podstawie umowy o pracę, powołania lub umowy cywilnoprawnej.

§ 76.

1. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia, które Rada Nadzorcza przekazuje odwołanemu członkowi Zarządu w terminie 7 dni od podjęcia uchwały.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu w przypadku nie udzielenia mu absolutorium.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej.

§ 77.

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 78.

Do kompetencji Zarządu należy, w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 2) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego do lokalu mieszkalnego w odrębną własność,
- 3) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
- 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 6) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

- 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 10) udzielanie pełnomocnictw.

§ 79.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Zarząd Spółdzielni, za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej, może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, w zakresie dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Oświadczenia woli, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

Gospodarka Spółdzielni

§ 80.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia posiada następujące fundusze:
 - 1) udziałowy, który powstał z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach,
 - 2) zasobowy, który powstał z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach,
 - 3) na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 4) wkładów budowlanych i mieszkaniowych.
3. Inne fundusze nie obciążające kosztów działalności Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 81.

1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo; różnica między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości Spółdzielni nieuregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy prawa.
3. Rada Nadzorcza może określić w regulaminie szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni, w ramach obowiązujących przepisów, w tym ustawy i Statutu.

Postanowienia końcowe

§ 82.

W przypadku likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

§ 83.

W sprawach nieunormowanych Statutem zastosowanie ma ustawa, ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze oraz inne obowiązujące przepisy prawa.

§ 84.

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

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą od dnia wpisania uchwały do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Głosowało członków:

Głosy „za”:

Głosy „przeciw”:

Głosy „wstrzymujące się”:

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia:

.....

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia:

.....