



www.smlancut.pl

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łąncucie
ul. 29 Listopada 1, 37-100 Łąncut
tel. 017 225 27 34, fax w. 35

e-mail: sekretariat@smlancut.pl

L.Dz.NO.43/2075 /2024

Łąncut, dnia 12.11.2024r.

INFORMACJA DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŁĄNCUCIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łąncucie przedkłada projekt Statutu opracowany przez Komisję Statutową powołaną na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 17.06.2024r. Po zapoznaniu się z projektem, członkowie mogą wносить uwagi i wnioski co do jego treści na adres mailowy: sekretariat@smlancut.pl lub pisemnie na adres Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łąncucie, ul. 29 Listopada 1, 37-100 Łąncut do dnia **31.12.2024r.** Opracowany projekt Statutu będzie przedłożony do zatwierdzenia na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia Członków.

PREZES ZARZĄDU


Joanna Rupar

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŁAŃCUCIE
ul. 29 Listopada 1**

PROJEKT

SPIS TREŚCI:

- I. POSTANOWIENIA OGÓLNE. (§1-§4)**
- II. CZŁONKOWSTWO W SPÓŁDZIELNI. (§5- §10)**
 - A. Tryb i zasady przyjmowania członków.
 - B. Rejestr członków.
 - C. Ustanie członkostwa.
 - D. Prawa i obowiązki członków spółdzielni.
- III. ORGANY SPÓŁDZIELNI. (§11-§40)**
 - A. Walne Zgromadzenie.
 - B. Rada Nadzorcza.
 - C. Zarząd.
- IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE. (§41-§44)**
- V. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW LOKALI.(§45-§46)**
- VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI. (§47-§55)**
- VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.(§56-§ 61)**
- VIII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I NIERUCHOMOŚCI. (§62-§89)**
 - A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
 - B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 - C. Prawo odrębnej własności lokalu.
 - D. Lokale i powierzchnie użytkowe, garaże i miejsca parkingowe.
 - E. Najem lokali i powierzchni użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych
- IX. INWESTYCJE MIESZKANIOWE. (§90)**
- X. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA. (§91-§92)**
- XI. LUSTRACJA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI. (§94-§95)**
- XII. ŁĄCZENIE, PODZIAŁ, LIKWIDACJA, UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI. (§96-§97)**
- XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.(§98-§99)**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łąncucie, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łącut.
3. Adres Spółdzielni: 37-100 Łącut, ul.29-go Listopada 1.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów:

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 18 kwietnia 2024r. poz.593),
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 27 stycznia 2023 r. poz. 438),
3. ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 21 maja 2021r. poz. 1048)
4. innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 3.

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 oraz utrzymywanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym i estetycznym.

§ 4.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 2) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 3) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 4) działalność związana z wynajmowaniem nieruchomości,
- 5) 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,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) wykonywanie działalności jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt 13f ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.),
- 8) realizacja specjalistycznych robót budowlanych , w tym:

- a) wykonywanie instalacji elektrycznych,
- b) zakładanie stolarki okiennej,
- c) malowanie i szklenie,
- d) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- e) wykonywanie pozostałych robót budowlanych i wykończeniowych,
- 9) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

II. CZŁONKOWSTWO W SPÓŁDZIELNI.

§ 5.

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
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.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

A. Tryb i zasady przyjmowania członków.

§ 6.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą:
 - a. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - b. nabycia ekspektatywy własności,
 - c. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - d. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

e. upływu terminu jednego roku, w odniesieniu do następcy prawnego zmarłego członka (osoby bliskiej), jeżeli przed upływem powyższego terminu, jedna z współuprawnionych osób złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawa do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie podpisanej deklaracji.
3. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Deklaracja osoby fizycznej przystępującej do Spółdzielni powinna zawierać:
 - a. imię, nazwisko,
 - b. adres zamieszkania i adres korespondencyjny,
 - c. numer telefonu kontaktowego
 - d. adres e-mail
 - e. numer PESEL
5. Deklaracja osoby prawnej przystępującej do Spółdzielni powinna zawierać jej nazwę, siedzibę, dane teleadresowe, NIP, REGON.
6. Wzór deklaracji udostępnia Zarząd Spółdzielni.
7. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni następuje w formie uchwały Zarządu.
8. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w §5.
9. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Przystępujący do Spółdzielni stają się członkami z chwilą podjęcia uchwały.
10. O treści uchwały, o której mowa w pkt.9 zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
11. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu miesiąca od dnia jego otrzymania. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie od uchwały odmawiającej przyjęcia w ciągu miesiąca od jego wpływu.

B. Rejestr członków.

§ 7.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, nr rejestru, datę uzyskania członkostwa (ewentualnie datę ustania członkostwa), numer PESEL oraz adres zamieszkania i adres korespondencyjny, nr telefonu i adres e-mail, a dla osoby prawnej – nazwę, siedzibę, numery NIP i REGON, dane teleadresowe.
2. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do aktualizowania danych ujawnionych w rejestrze w terminie 30 dni od dnia zmiany danych, o których mowa w ust.1.

C. Ustanie członkostwa.

§ 8.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - a. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - c. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - d. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - e. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - f. rozwiązania umowy o budowę lokalu i ustanowienie do niego prawa, o której mowa w art. 18 ustawy prawo o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - g. podjęcia przez właścicieli lokali, o których mowa w art. 241 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - h. po upływie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w nieruchomości, jeżeli w okresie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała wspólnoty, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członek Spółdzielni któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc ze skutkiem na koniec miesiąca. Bieg wypowiedzenia rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym zostało złożone wypowiedzenie. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
3. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania. Osoby wspólnie zamieszkałe lub mające roszczenie do lokalu po zmarłym członku obowiązane są zawiadomić Spółdzielnię o śmierci członka Spółdzielni w terminie do 30 dni.

D. Prawa i obowiązki członków spółdzielni.

§ 9.

Członkowi spółdzielni przysługują wszelkie prawa określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym oraz szczegółowych zapisach niniejszego Statutu oraz regulaminach i innych uchwałach organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) prawo zaznajamiania się i otrzymania odpisów: statutu, regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad, uchwał organów spółdzielni, protokołów lustracji,

rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie. Koszty wydania kopii innych dokumentów ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd.

2) prawo żądania zawarcia umowy:

- przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokali o innym przeznaczeniu,
- przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

3) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członków Spółdzielni za używanie lokali,

4) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z wyłączeniem członków Spółdzielni, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,

5) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,

6) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,

7) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

8) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,

9) prawo żądania zamieszczania w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw, zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie,

10) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni,

11) prawo zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutem,

12) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią,

13) korzystanie z innych praw określonych w Statucie i regulaminach Spółdzielni.

§ 10.

Członek Spółdzielni jest zobowiązany m.in. do :

1) przestrzegania obowiązków wynikających z ustaw: o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego oraz szczegółowych zapisów niniejszego Statutu oraz regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

2) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,

3) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, o ile ubiega się o uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności,

4) uiszczania terminowo opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

- 5) zawiadomienia Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i każdej zmianie adresu zamieszkania,
- 6) utrzymywania swojego lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
- 7) korzystania z lokali, pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami,
- 8) udostępnienia na żądanie Spółdzielni wejście do lokali w celu przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, odczytu wskazań urządzeń pomiarowych, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, jak również w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 9) współdziałania w ochronie wspólnego majątku członków Spółdzielni,
- 10) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu w terminie 7 dni od dnia zaistnienia zmiany,
- 11) zawiadamiania Spółdzielni o wynajęciu lokalu ze wskazaniem danych najemcy w terminie 7 dni od zawarcia umowy,
- 12) ustanowienia pełnomocnika posiadającego stałe miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku, gdy członek Spółdzielni jest cudzoziemcem nie posiadającym stałego zameldowania na terenie Rzeczypospolitej Polski lub nie zamieszkuje na terenie kraju.

III. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 11.

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie Członków.
- B. Rada Nadzorcza.
- C. Zarząd.

§ 12.

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 11 pkt. B i C dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Osoby fizyczne o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające takiej zdolności nie mogą być członkami organów.

§ 13.

1. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy dla tych organów.

2. Do organów Spółdzielni, o których mowa w § 11 pkt. B i C , wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

§ 14.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza w razie konieczności wyboru nowego członka Zarządu, może wyznaczyć na okres do 3 miesięcy jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą prowadzić działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W przypadku sprzeczności interesów Spółdzielni z interesami członka Zarządu lub Rady Nadzorczej, jego współmałżonka, krewnych i powinowatych drugiego stopnia oraz osób, z którymi jest powiązany osobiście, członek Zarządu lub Rady Nadzorczej powinien wstrzymać się od udziału w rozstrzyganiu takich spraw, co powinno zostać zaznaczone w protokole.
6. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu osoba, która została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa lub przestępstwa skarbowe.
7. Członkami Rady Nadzorczej nie mogą być pracownicy Spółdzielni. Uchwała o wyborze do Rady Nadzorczej takiej osoby jest nieważna.
8. W przypadku naruszenia przez członka Zarządu zakazu konkurencji, określonego w § 14 ust. 4, Rada Nadzorcza ma obowiązek odwołać go ze stanowiska.

A. Walne Zgromadzenie Członków (WZC) .

§ 15.

1. Walne zgromadzenie członków (WZC) jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500, walne zgromadzenie może być podzielone na części. Rada nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje o podziale na części WZC i ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części WZC.
3. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną bierze udział w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście za okazaniem dokumentu tożsamości.
4. Członek Spółdzielni nieposiadający pełnej zdolności do czynności prawnych, bierze udział w Walnym Zgromadzeniu Członków za pośrednictwem swojego przedstawiciela ustawowego.

5. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu Członków za pośrednictwem pełnomocnika.
6. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów i lokali.
7. Członek Spółdzielni uprawniony do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków może swoje uprawnienie realizować poprzez ustanowienie pełnomocnika. Pełnomocnictwa udziela się na piśmie, pod rygorem nieważności i dołączane do protokołu Walnego Zgromadzenia Członków.
8. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka Spółdzielni.
9. Członek spółdzielni może podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.
10. W Walnym Zgromadzeniu Członków mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym przedstawiciele: Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 16

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań, rocznych i sprawozdań finansowych Zarządu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyjątkiem ustanowienia i przenoszenia prawa odrębnej własności lokalu oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie Statutu i zmian Statutu Spółdzielni,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

- 14) dokonywanie wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 17.

Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium, na tym samym posiedzeniu.

§ 18.

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie Członków może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie Członków, także na żądanie:
 1. Rady Nadzorczej,
 2. przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania wraz z proponowanym porządkiem obrad. Pismo powinno być podpisane przez członków spółdzielni, żądających zwołania Walnego Zgromadzenia Członków z podaniem adresu lokalu z którym związane jest członkostwo.
5. Walne Zgromadzenie Członków powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi wówczas zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia Członków, o których mowa w ust. 3 mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zebrania Członków.

§ 19.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków zawiadamia się członków Spółdzielni w formie pisemnej oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Zawiadomienie będzie wywieszane w siedzibie Spółdzielni, w budynkach mieszkalnych i na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, informację o adresie internetowym, pod którym materiały te są dostępne oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

4. Materiały dotyczące sprawozdania finansowego oraz inne związane z porządkiem obrad będą udostępniane na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni
6. Podmioty, określone w ust. 5, mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie na co najmniej 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków.
7. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, wskazanych w ust. 5, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Członków.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni, bez możliwości zmiany ich treści.

§ 20.

Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, z wyjątkiem uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

§ 21.

- 1) Walne Zgromadzenie Członków jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
- 2) Za członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu Członków – biorącego udział w głosowaniu, przyjmuje się członka, który oddał głos „za” lub „przeciw” uchwale.

§ 22.

1. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów spośród ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu Członków, z wyjątkiem przypadków, gdzie ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości.
2. Większość kwalifikowana wymagana jest w szczególności:
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członków organów Spółdzielni,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
 - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały o zbyciu nieruchomości.

W likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki

organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia Członków, na którym uchwała była poddana głosowaniu, uczestniczyło co najmniej 1/10 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni. Na żądanie 1/5 liczby obecnych na Walnym Zgromadzeniu Członków zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

4. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest uważana za podjętą, jeśli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość uczestniczących. Członkami są wszyscy, którzy podpisali się na liście obecności na Walnym Zgromadzeniu Członków i otrzymali mandat.

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

6. Uchwała sprzeczna z przepisami prawa jest nieważna.

7. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu na zasadach i w terminach określonych w ustawie prawo spółdzielcze.

8. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Członków 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 Członków.

9. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

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

§ 23

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

2. Walne Zgromadzenie Członków wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. Członkowie Zarządu i członkowie prezydium Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.

3. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad.

4. Po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia Członków przewodniczący lub osoba przez niego upoważniona odczytuje listę udzielonych pełnomocnictw. Oryginały tych pełnomocnictw stanowią załącznik do protokołu Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 24.

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - a. Komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie co najmniej 2 osób. Do zadań komisji należy:
 - sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników, członków Spółdzielni i przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością czynności prawnych,
 - sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia Członków i zdolności podejmowania prawomocnych uchwał,
 - dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Członków obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego bądź jawnego.
 - b. Komisję wyborczą w składzie co najmniej 2 osób, gdy potrzeba wyboru tej komisji wynika z porządku obrad. Do zadań komisji należy sporządzanie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego.
 - c. Komisję wnioskową w składzie co najmniej 2 osób. Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad, z podziałem na:
 - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
 - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.
 - d. Inne komisje w miarę potrzeby.
2. W wyjątkowych sytuacjach Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków może zastąpić komisje, za wyjątkiem wykonywania czynności komisji skrutacyjnej przy głosowaniu tajnym.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
4. Niezwłocznie po ich wybraniu komisje konstituują się, wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają ze swojej działalności protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składa Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są Zarządowi. Zarząd przechowuje je, co najmniej przez 10 lat.

§ 25.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie Członków może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.

4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się w szczególności wnioski dotyczące:
 - a. sposobu głosowania,
 - b. głosowania bez dyskusji,
 - c. zakończenia dyskusji,
 - d. zamknięcia listy mówców,
 - e. zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie Członków przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

§ 26.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu Walnego Zgromadzenia Członków powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 27.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków w terminie 7 dni od dnia odbycia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący oraz sekretarz lub członek Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków. Do protokołu dołączane są protokoły prac Komisji Skrutacyjnej, Wnioskowej i Mandatowo-Wyborczej.
2. Protokoły i uchwały są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia Członków przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia Członków może być utrwalony również za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być powiadomieni.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków. O uchwałach podjętych i nie podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków oraz ostatecznych wynikach głosowania nad nimi Zarząd informuje członków Spółdzielni w drodze komunikatu na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej spółdzielni.

B. Rada Nadzorcza.

§ 28.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków wyłącznie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
4. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni Mieszkaniowej za wyjątkiem członków wchodzących w skład Komisji Skrutacyjnej.
5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 29.

1. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie, na kartach zgłoszeń, w siedzibie Spółdzielni, na co najmniej 7 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków z podaniem:
 - a) imienia i nazwiska kandydata, adresu zamieszkania, telefonu kontaktowego, nr PESEL,
 - b) imion i nazwisk osób zgłaszających, z podaniem adresu lokali z którymi związane jest członkostwo,Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej powinno być poparte podpisami przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
2. Do Kart zgłoszenia powinno być dołączone oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie, zawierające ponadto niżej opisane informacje:
 - a) adres lokalu, z którym związane jest członkostwo,
 - b) liczba i czasokres kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej,
 - c) o zatrudnieniu w Spółdzielni Kandydata lub członków jego rodziny,
 - d) o prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - e) o braku zadłużenia wobec spółdzielni na dzień składania dokumentu,
 - f) zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego o niekaralności.

3. W przypadku niezłożenia oświadczeń, określonych w pkt. 2, bądź podania w nim nieprawdziwych danych, zgłoszenie uważa się za nieskuteczne.
4. Sprawdzenia oświadczeń kandydatów dokonuje Zarząd Spółdzielni.
5. Zarząd sporządza listę prawidłowo zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Listy ze wszystkimi kandydatami sporządzone w kolejności alfabetycznej, stanowią podstawę do sporządzenia kart wyborczych. Listy zostają udostępnione członkom Spółdzielni poprzez tablice ogłoszeń i stronę internetową Spółdzielni na co najmniej 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków.
6. Kandydaci wpisani na listę, mają obowiązek zaprezentowania się na Walnym Zgromadzeniu Członków i udzielenia odpowiedzi na zadawane pytania.
7. Kandydaci nie mogą być członkami komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia Członków.
8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych stawiając znak X przy nazwiskach kandydatów, na których się głosuje.
9. Głos jest nieważny, jeżeli
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd Spółdzielni,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk wskazanych znakiem X niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
10. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
11. Komisja Skrutacyjna sporządza listę kandydatów do Rady Nadzorczej wraz z określeniem ilości głosów uzyskanych przez danego kandydata. Protokół przebiegu wyborów wraz z kartami wyborczymi Komisja przekazuje Zarządowi.
12. W przypadku uzyskania przez kandydatów z końca listy równej liczby głosów, mandat uzyskuje członek Spółdzielni z dłuższym stażem członkowskim.

§ 30.

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres 3 lat.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia Członków, na którym dokonano wyboru członków Rady do Walnego Zgromadzenia Członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

§ 31.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje również w przypadkach:
 - a. odwołania przez Walne Zgromadzenie Członków,
 - b. zrzeczenia się mandatu,
 - c. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - d. śmierci członka, a w odniesieniu do pełnomocnika osoby prawnej – w przypadku jej likwidacji,

- e. odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - f. zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi następny z listy kandydatów, który uzyskał w wyborach największą ilość głosów. W przypadku braku takiej możliwości, Walne Zgromadzenie Członków wybiera członka Rady na najbliższym zebraniu z ważnością mandatu do końca kadencji.

§ 32.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni,
- 2) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- 4) wybór podmiotu do badania rocznego sprawozdania finansowego, w przypadku zaistnienia obowiązku badania sprawozdania,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) 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,
- 9) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 10) nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych i zaleceń pokontrolnych,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 12) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 13) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 14) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 15) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 16) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 17) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,

18) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni,

§ 33.

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

§ 34.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Członkowie Rady mogą pobierać wynagrodzenia w wysokości i na zasadach ustalonych przez Walne Zgromadzenie Członków. Zasady te określa Regulamin Rady Nadzorczej.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w terminie do 14 dni od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu najpóźniej w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej w formie pisemnej lub innej, co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem Rady.
6. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady.
7. Członek Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
8. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby, z głosem doradczym.

§ 35.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powoływać inne komisje stałe lub czasowe, uchwalając zasady ich działania.
3. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady i koordynowanie jej działalności.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków Spółdzielni, organów Spółdzielni czy jej pracowników.

§ 36.

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

C. Zarząd.

§ 37.

1. Zarząd składa się z 2 lub 3 członków, w tym Prezesa Zarządu.
2. W skład Zarządu mogą być wybrane osoby nie będące członkami Spółdzielni. W przypadku wyboru społecznego członka zarządu musi on być członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej w Łańcucie.
3. Kandydat na Prezesa spółdzielni - powinien legitymować się umiejętnością kierowania i organizowania pracy oraz co najmniej 5-letnim stażem pracy na stanowisku kierowniczym. Szczegółowe wymagania dotyczące kandydowania określa w regulaminie konkursu Rada Nadzorcza.
4. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza przy obecności co najmniej połowy członków Rady. Ponadto Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Uchwała w sprawie odwołania członka Zarządu, który nie otrzymał absolutorium nie musi być objęta porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia, za wyjątkiem nie uzyskania absolutorium.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę lub umowy cywilno-prawnej [b2b]. Umowę podpisuje w imieniu Rady Nadzorczej dwóch jej członków, wcześniej przez Radę do tego upoważnionych, po wcześniejszym ustaleniu jej treści, w drodze Uchwały stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
7. Odwołanie Członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. Rada Nadzorcza nie może przywrócić na stanowisko odwołanego przez Walne Zgromadzenie Członków członka Zarządu.

§ 38.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach członkowskich,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokalu,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów najmu,

- 6) podejmowanie decyzji w zakresie zmiany opłat eksploatacyjnych dotyczących . lokali w zasobach Spółdzielni, w przypadkach zmiany opłat naliczanych przez dostawców mediów.
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) prowadzenie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencji rozliczeń przychodów i kosztów bieżącej eksploatacji,
 - b) ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego - ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości,
 - 10) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie Członków,
 - 12) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu Członków,
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 14) udzielanie pełnomocnictw,
 - 15) współdziałanie z organami władzy państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi, gospodarczymi i innymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 39.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa dwóch członków Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do jego składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju i czynności szczególnych.
4. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania lub podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Zarząd jest zobowiązany do organizowania przetargu na zawarcie umów w imieniu Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi, których wartość przekracza 5-krotność przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ubiegły rok. Informacje o przetargach zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.
6. Zarząd jest zobowiązany do realizacji w terminie 3 miesięcy wszystkich zaleceń polustracyjnych od momentu ich otrzymania, jak również wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków. W przypadku niemożliwości zrealizowania w tym terminie zalecenia

lub wniosku, zarząd zobowiązany jest przedstawić na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej pisemne uzasadnienie.

§ 40.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane w miarę potrzeb przez prezesa Zarządu, a w razie jego nieobecności – przez innego członka Zarządu.
2. Szczegółowy zakres kompetencji, podział czynności oraz zasady organizacji pracy Zarządu określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 41.

1. Od decyzji lub uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią, członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie:
 - 1) od decyzji (w szczególności uchwały) Zarządu – do Rady Nadzorczej,
 - 2) od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Członków.Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu w sprawach należących do kompetencji Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga wyjaśnień w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
2. O sposobie załatwienia wniosku, Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka Spółdzielni na piśmie. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka Spółdzielni o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek Spółdzielni nie złoży odwołania, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka Spółdzielni w ciągu miesiąca od dnia jego wniesienia. Zarząd zobowiązany jest doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 14 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 14 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 42.

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia dla terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Spółdzielnia doręcza członkom Spółdzielni wszelkie decyzje na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

§ 43.

Decyzja lub uchwała organu może być poprzedzona konsultacją przeprowadzoną z członkami Spółdzielni zamieszkującymi w nieruchomości, której ona dotyczy.

§ 44.

Ustanawianie tytułów prawnych do lokali lub przekształcenie tytułów prawnych do lokali następuje po uregulowaniu wszelkich zobowiązań członka Spółdzielni oraz osób (podmiotów) nie będących członkami Spółdzielni względem Spółdzielni.

V. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW LOKALI.

§ 45.

Obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie napraw lokali określają stosowne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 46.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
- 3) zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych, kontroli stanu tych urządzeń oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

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

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

6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący 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.

VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 47.

1. Za używanie lokali członkowie Spółdzielni wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one w szczególności koszty: eksploatacji i zarządzania nieruchomościami Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody, dostawy gazu, eksploatacji dźwigów, domofonów, legalizacji wodomierzy, wywozu nieczystości, opłaty za teren, podatki, odpisu na fundusz remontowy oraz część kosztów ogólnych zarządzania Spółdzielnią przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

2. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych i od-setek od tych kredytów zaciągniętych na budowę ich mieszkań na zasadach wynikających z umów kredytowych,

3. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są: m² powierzchni użytkowej lokalu, jedna osoba, względnie inna jednostka rozliczeniowa.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

5. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 48.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni, wnoszą opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz uczestniczą w pokrywaniu innych kosztów zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. 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, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.

3. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:

- 1) pełnoletnie osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu lub ułamkowy udział we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.

4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4 pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich faktycznego korzystania z lokalu.

§ 49.

1. Podstawą do rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, dla określenia obciążeń poszczególnych lokali i ustalania opłat z tego tytułu, jest plan finansowo-gospodarczy uchwalany każdego roku przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2. Projekt planu wnosi Zarząd Spółdzielni w terminie do 15 stycznia roku, którego plan dotyczy.

3. Plan powinien być uchwalony w terminie do końca lutego roku, którego dotyczy.

4. Do czasu uchwalenia planu projekt wniesiony przez Zarząd stanowi prowizorium, na podstawie, którego prowadzona jest działalność Spółdzielni.

5. Zmiana planu finansowo-gospodarczego wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

6. Projekt zmiany planu wnosi Zarząd Spółdzielni.

7. Zasady ustalania wysokości opłat zawarte są w regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 50.

Na koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w szczególności składają się:

1. Utrzymanie porządku i czystości.
2. Utrzymanie techniczne budynków, bez remontów, w tym:
 - a) dozór techniczny budynku,
 - b) konserwacja budynku i drobne naprawy,
 - c) pogotowie techniczne – usuwanie awarii,
 - d) przeglądy gazowe, wentylacyjne i elektroenergetyczne,
 - e) usługi kominiarskie,
 - f) inne koszty związane z utrzymaniem technicznym budynków.
3. Zużycie energii elektrycznej, ciepła, wody i gazu w częściach wspólnych nieruchomości.
4. Konserwacja i remonty dźwigów osobowych.
5. Utrzymanie zieleni i placów zabaw dla dzieci.
6. Ubezpieczenia i odszkodowania.
7. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz podatki od nieruchomości.
8. Koszty zarządu i koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 51.

1. Koszty, o których mowa w § 50 są planowane i rozliczane z podziałem na:
 - a) nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni,
 - b) nieruchomości stanowiące mienie wspólne,
 - c) koszty zarządu obciążające wszystkie nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących wyłącznie mienie Spółdzielni, planuje się łącznie dla wszystkich takich nieruchomości.
3. Koszty związane z zarządem, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, planuje się z podziałem na poszczególne nieruchomości.
4. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi dla każdej nieruchomości odrębną ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 52.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ponoszą wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, proporcjonalnie do posiadanej powierzchni użytkowej lokalu, z zastrzeżeniem § 54. Przy ustalaniu opłat nie uwzględnia się powierzchni pomieszczeń przynależnych i pomieszczeń przeznaczonych do użytku wspólnego.
2. W takim samym stosunku, osoby posiadające tytuł prawny do lokalu ponoszą koszty zarządu oraz koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu płacą czynsz, zgodnie z zawartą umową.

§ 53.

1. Wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, poza kosztami, o których mowa w § 50, uczestniczą w ponoszeniu innych kosztów związanych z utrzymaniem ich lokali.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 obejmują zakupione u dostawców i dostarczane do lokali, za pośrednictwem instalacji wspólnych usługi, jak :
 - a) energia cieplna,
 - b) gaz (dostarczany do lokali, w których nie zainstalowano gazomierzy),
 - c) wywóz śmieci,
 - d) zimna i ciepła woda oraz odbiór ścieków.
3. Podstawową jednostką przyjętą do obciążenia użytkowników z tytułu kosztów wymienionych wyżej jest powierzchnia użytkowa lokalu (jeden m² powierzchni).
4. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów zwiększa odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości w roku następnym.
5. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
6. Różnica między faktycznymi kosztami zakupu energii cieplnej a zaliczkowo pobranymi opłatami za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali w terminie do końca lutego następnego roku.
7. Rozliczenia, o których mowa w ust. 3 i 4 dokonywane są odrębnie dla każdego budynku.
8. Szczegółowe zasady wnoszenia opłat i dokonywania rozliczania przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 54.

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków i mieszkańców co najmniej na 3 miesiące przed końcem miesiąca kalendarzowego.
2. O zmianie wysokości opłat wnoszonych na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia.
4. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciele niebędący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany opłat na drodze sądowej.
5. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, osoby wymienione w ust. 4 ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Udowodnienie zasadności wprowadzonych zmian spoczywa na Spółdzielni.

§ 55.

1. Opłaty za używanie lokali wnosi się co miesiąc z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek regulowania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi Spółdzielni lub najemcy do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni.
3. Od nie płaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej obowiązującej na dzień wymagalności zapłaty.
4. Członek Spółdzielni jak i osoby nie będące członkami Spółdzielni nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat wnoszonych za używanie lokalu jak również samowolnie decydować o warunkach płatności.

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 56.

1. Mienie Spółdzielni stanowią:
 - a) nieruchomości niezabudowane,
 - b) nieruchomości zabudowane budynkami, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - c) nieruchomości zabudowane budynkami, lokalami oraz innymi urządzeniami i obiektami, służące do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, kulturalno-oświatowej, handlowej, usługowej, wytwórczej i budowlanej,
 - d) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu, służące funkcjonowaniu budynku lub grupy budynków.
2. Nieruchomość wspólna powstaje z chwilą ustanowienia prawa odrębnej własności przynajmniej do jednego lokalu w nieruchomości. Właścicielowi przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali.
3. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela.
4. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
5. Udział Spółdzielni w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokali niewyodrębnionych wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz lokalami, do których Spółdzielnia, jednostronną czynnością na jej rzecz, ustanowiła prawo odrębnej własności lokalu, do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

§ 57.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zachowaniu korzyści dla członków, na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

3. Wyniki z pozostałych działalności Spółdzielni stanowią dochód do opodatkowania. Może on być przeznaczony na rozbudowę, modernizację składników majątku Spółdzielni.

4. Wynik finansowy Spółdzielni, w przypadku nadwyżki przychodów nad kosztami, przeznacza się na:

- a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
- b) fundusz remontowy Spółdzielni,
- c) fundusz zasobowy Spółdzielni.

Przeznaczenie wyżej wymienionej nadwyżki każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

5. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 58.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczoną co do rodzaju przez Walne Zgromadzenie.

2. Zaciągnięcie kredytu lub pożyczki przez Spółdzielnię wymaga zgody Rady Nadzorczej.

3. Jeżeli kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości takich członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami zgodnie z Art.6 ust.4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

8. Lustracja, o której mowa w ust. 7 może być przeprowadzona w każdym czasie na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.

9. W okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków lustrację przeprowadza się corocznie.

§ 59.

1. Fundusze własne Spółdzielni stanowią:

- a) fundusz udziałowy,
- b) fundusz zasobowy,
- c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy,
 - 2) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych, dotyczący mieszkań obciążonych kredytem.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 60.

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 61.

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych odrębnymi przepisami.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta (jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu), lub protokołem Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej (jeśli nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta) wyklada się w lokalu Spółdzielni i umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi

VIII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I NIERUCHOMOŚCI.

Członkowi Spółdzielni może przysługiwać jedno z następujących praw:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- prawo odrębnej własności lokalu.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 62.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem niezbywalnym, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może należeć do jednej osoby albo małżonków. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu należy wspólnie do małżonków,

a oboje małżonkowie są członkami Spółdzielni, prawo to wygasa z chwila ustania członkostwa obojga małżonków.

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

4. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli:

a) członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,

b) członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, za używanie lokalu a jego zadłużenie przekroczyło wartość sześciomiesięcznych opłat.

§ 63.

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

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 64.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 65.

1. W następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 64, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 62 ust. 4 lub niedokonania czynności o których mowa w § 63 ust. 2 i § 64 ust. 2, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 oraz w § 62 ust. 1 i 2 Statutu, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2, zamieszkiwała razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich, albo z byłym członkiem Spółdzielni.
4. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu zgodnie z przepisami ustawy mieszkaniowej.
5. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 66.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu, podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia budynku lub udziałów w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków tej Spółdzielni.
3. Przez byłego członka Spółdzielni, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka Spółdzielni, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru, w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 67.

Podstawą prawną spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest przydział dokonany przez Spółdzielnię o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 68.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji – jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

§ 69.

1. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy tego prawa, jeżeli złoży deklarację, o której mowa w § 6 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 70.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do więcej niż jednej osoby, jednak w takim przypadku, tylko jedna z nich może być członkiem spółdzielni.

§ 71.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia ustala równowartość tego prawa na dzień jego wygaśnięcia.
2. Podstawą aktualizacji wartości wkładu budowlanego lub określenia równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez Zarząd jest operat szacunkowy, określający wartość rynkową lokalu sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Wysokość wkładu budowlanego oraz równowartość prawa na dany lokal określa Zarząd.

§ 72.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założone zostały oddzielne księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 73.

1. Jeśli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas powinni oni wyznaczyć spośród siebie (w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku) pełnomocnika, w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. Pełnomocnictwo to winno być pełnomocnictwem zawartym w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy pełnomocnika.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 74.

1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeśli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo nabyte w ten sposób Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Informacja o organizowanym przetargu winna być ogłoszona w prasie lokalnej.
4. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, obliczoną zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu i po potrąceniu należności z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 75.

W przypadku długotrwałych zaległości we wnoszeniu opłat za zajmowany lokal na rzecz Spółdzielni przepis art. 16 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 76.

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

§ 77.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków tej spółdzielni.

3. Przez byłego członka Spółdzielni, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka Spółdzielni, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 78.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu:

a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.

2. Koszty zawarcia umowy oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do tej księgi, ponosi osoba, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Postanowienia zawarte w ust. 1 i 2 stosuje się także w przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do więcej niż jednej osoby.

4. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, może wystąpić także spadkobierca zmarłego członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni.

C. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 79.

1. Odrębna własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu, powstaje poprzez:

a) ustanowienie przez Spółdzielnię odrębnej własności lokalu na rzecz członka Spółdzielni, posiadającego ekspektatywę odrębnej własności lokalu,

b) zawarcie przez Spółdzielnię umowy przeniesienia własności lokalu z ubiegającymi się o takie przeniesienie:

- członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu,
- członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu,
- osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do tego lokalu.

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

3. Częścią składową prawa odrębnej własności lokalu są pomieszczenia przynależne do tego lokalu opisane wraz z lokalem w umowie ustanawiającej to prawo.

4. Łącznie z prawem odrębnej własności lokalu, członkowi przysługuje współwłasność w nieruchomości wspólnej, z którą prawo do lokalu jest związane oraz współwłasność pomieszczeń ogólnego użytku w budynku stanowiącym część składową nieruchomości.

§ 80.

Prawo odrębnej własności lokalu może należeć również do osoby niebędącej członkiem Spółdzielni.

§ 81.

W odniesieniu do lokali niewyodrębnionych, jak i nieruchomości wspólnych Spółdzielni przysługują takie same prawa i obowiązki, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych.

§ 82.

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 1994 r. o własności lokali.

2. Większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg 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 1994 o własności lokali.

3. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio art. 30 ust 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

§ 83.

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszym statucie, do prawa odrębnej własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele nie byli członkami Spółdzielni.

3. Nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali w zakresie zarządu nieruchomością wspólną i o wspólnocie mieszkaniowej z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.

D. Lokale i powierzchnie użytkowe, garaże i miejsca parkingowe.

§ 84.

Spółdzielnia może budować lub przejmować na swój majątek wybudowane przez członków i inne osoby fizyczne lokale użytkowe trwale związane z gruntem.

§ 85.

1. Spółdzielnia może budować i przejmować na swój majątek wybudowane przez osoby fizyczne i prawne garaże w celu:
 - a) ustanowienia odrębnej własności garażu,
 - b) wynajęcia garażu na podstawie umowy najmu.
2. Do istniejących spółdzielczych własnościowych praw do garażu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z zachowaniem poniższych przepisów.
3. W przypadku wybudowania garażu we własnym zakresie przez członka, udokumentowane i uzasadnione koszty budowy stanowią jego wkład budowlany.
4. Szczegółowe zasady budowy, finansowania, używania garaży i miejsc parkingowych może ustanowić Rada Nadzorcza w formie regulaminu.

E. Najem lokali i powierzchni użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych.

§ 86.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, zarówno członkom Spółdzielni, jak i osobom fizycznym lub prawnym nie będącym członkami Spółdzielni, według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Pomieszczenia w nieruchomości wspólnej, służące do użytku wszystkich właścicieli oraz część działek stanowiących współwłasność lub współużytkowanie wieczyste właścicieli lokali mogą być oddane przez Spółdzielnię w najem lub dzierżawę za zgodą uprawnionych.
3. Oddania lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, w tym garażu i miejsca parkingowego w najem dokonuje Zarząd.

§ 87.

1. Najemców lokali mieszkalnych wyłania się w pierwszej kolejności spośród członków Spółdzielni i dzieci członków Spółdzielni.
2. Najemcą lokalu mieszkalnego może być też osoba, której członkostwo ustało, a która nadal zajmuje lokal bez tytułu prawnego. W takich wypadkach umowę najmu zawiera się na czas określony.

§ 88.

1. Z najemcami lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, Spółdzielnia zawiera pisemne umowy najmu, w których określa między innymi prawa i obowiązki stron, wysokość

czynszu i innych opłat oraz sposób ich regulowania, zasady używania lokalu, warunki zmiany i wypowiedzania umowy.

2. Wybór najemców lokali następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

3. Czynsz najmu dla lokali mieszkalnych i użytkowych jest wolny.

4. W sprawach nieobjętych niniejszym Statutem i regulaminem wydanym na jego podstawie przy ustaleniu treści umowy najmu obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów.

§ 89.

Po wygaśnięciu umowy najmu lokalu (mieszkalnego lub użytkowego), powierzchni użytkowej, garażu lub miejsca parkingowego - powinny być one niezwłocznie przekazane Spółdzielni.

IX. INWESTYCJE MIESZKANIOWE.

§ 90

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie Członków.

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 Nadzorcza.

4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

X. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA.

§91.

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Wkłady budowlane nie podlegają waloryzacji. Szczegółowe zasady ustalania, wnoszenia wkładów i ich rozliczania, określają każdorazowo umowa zawarta pomiędzy osobami ubiegającymi się o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu a Spółdzielnią oraz regulaminy i inne uchwały Rady Nadzorczej.

§ 92.

1. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:

- 1) o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 2) o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 93.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona, w szczególności:

- 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu budowlanego,
- 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
- 3) uchyla się od dopełnienia formalności, bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego,
- 4) członek Spółdzielni nie wyraża zgody na zawarcie aneksu do umowy.

XI. LUSTRACJA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

§ 94.

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

2. Spółdzielnia podlega lustracji corocznie w okresie budowania przez nią budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków.

3. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza lub 1/5 członków Spółdzielni mogą wystąpić w uzasadnionych przypadkach o przeprowadzenie lustracji w całości, części albo tylko określonego zagadnienia działalności Spółdzielni w każdym czasie jej trwania.

§ 95.

1. Zarząd jest obowiązany przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych oraz na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

2. Rada Nadzorcza ma obowiązek przedstawić wnioski z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu

XII.ŁĄCZENIE, PODZIAŁ,LIKWIDACJA, UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI.

§ 96.

Łączenie, podział oraz postępowanie upadłościowe Spółdzielni następuje wg zasad określonych ustawą Prawo spółdzielcze.

§ 97.

W przypadku likwidacji Spółdzielni, w podziale majątku Spółdzielni, pozostałym po spłaceniu wszystkich należności zgodnie z przepisami o postępowaniu likwidacyjnym, członkowie Spółdzielni uczestniczą na zasadach określonych w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

XIII.POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 98.

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
3. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
4. Do czasu uchwalenia nowych regulaminów przewidzianych niniejszym Statutem, obowiązują dotychczasowe regulaminy. Z chwilą zarejestrowania Statutu Spółdzielnia dokona zmian w regulaminach wewnętrznych stosownie do jego postanowień.

§ 99.

Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu