

ODPIS

647 00 00001
Miejscowość: Warszawa
Kod pocztowy: 00-000
Tytuł: STATUT
Adres: ul. Górczewska 109

STATUT

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "KOLONIA KASPRZAKA"

w Warszawie

[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]

ODPIS

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
ROZDZIAŁ II. D E F I N I C J E	4
ROZDZIAŁ III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, WARUNKI POWSTANIA I USTANIA CZŁONKOSTWA	5
ROZDZIAŁ IV. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	7
ROZDZIAŁ V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	9
ROZDZIAŁ VI. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU	11
ROZDZIAŁ VII. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	15
ROZDZIAŁ VIII. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚĆ LOKALU	17
ROZDZIAŁ IX NAJEM LOKALI	18
ROZDZIAŁ X. WKŁADY, OPŁATY I ROZLICZENIA	18
X.1 WKŁADY	18
X.2 OPŁATY I ROZLICZENIA	20
ROZDZIAŁ XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI	22
XI. 1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW	23
XI. 2. RADA NADZORCZA	30
XI. 3. ZARZĄD	33
ROZDZIAŁ XII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI	35
ROZDZIAŁ XIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	39

14.6

ODPIS

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolonja Kasprzaka” zwana dalej „Spółdzielnią” jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym, które prowadzi wspólną działalność w interesie swoich członków.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
3. Spółdzielnia została założona na czas nieokreślony.
4. Majątek Spółdzielni jest własnością jej członków.
5. Spółdzielnia działa na podstawie:
 - 1) ustawy „Prawo spółdzielcze” z 16 września 1982 roku wraz z późniejszymi zmianami,
 - 2) ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami,
 - 3) prawomocnego statutu Spółdzielni,
 - 4) innych ustaw.
6. Sprawy sporne między członkiem, a Spółdzielnią rozstrzygane są w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego, o którym mowa w rozdziale V.
7. Członek Spółdzielni ma prawo zaskarżyć do sądu uchwały organów Spółdzielni w sprawach własnych lub dotyczących Spółdzielni, jeżeli są one niezgodne ze Statutem lub aktami prawnymi wyższego rzędu.
8. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę organu Spółdzielni ma moc prawną względem wszystkich organów i członków Spółdzielni.

§ 2

Celem Spółdzielni jest:

dostarczanie jej członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków, dbanie o właściwy stan techniczny substancji mieszkaniowej i użytkowej, wygląd estetyczny osiedla, budowanie, dobudowywanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia własności na rzecz Spółdzielni i jej członków, działalność społeczna i kulturalna.

§ 3

1. Spółdzielnia może przystępować do organizacji gospodarczych dla realizacji zadań wymienionych w §2.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji w sprawie przystąpienia do organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich jest Walne Zgromadzenie Członków.

§4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
2. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
3. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
4. zarządzanie obcymi nieruchomościami na zlecenie,
5. zarządzanie własnymi nieruchomościami mieszkalnymi,
6. zarządzanie własnymi nieruchomościami niemieszkalnymi,
7. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,




3
M.K.

ODPIS

8. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
9. działalność obiektów kulturalnych.

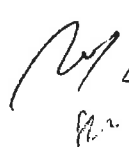
§5

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i in.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ II. DEFINICJE

§ 6

1. Absolutorium – to akt Walnego Zgromadzenia Członków uznający prawidłowość finansowej działalności organu wykonawczego (zarządu) za dany rok kalendarzowy.
2. Członek Spółdzielni - to osoba fizyczna, bądź prawna, która została wpisana w rejestr członków.
3. Doręczenie - to skuteczne, potwierdzone podpisem adresata – odbiorcy dostarczenie korespondencji. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka Spółdzielni zmiany podanego przez niego adresu, uważa się za doręczone.
4. Kolegium - składa się z przewodniczących obrad i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, którzy na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte a które nie.
5. Konserwacja – to wykonanie czynności zabezpieczających prawidłowe działanie urządzeń i budynków zgodnie z ich przeznaczeniem.
6. Licytacja - to jawna, ustna forma przetargu.
7. Lokal użytkowy - to lokal przewidziany do komercyjnego wynajmu na cele niemieszkalne.
8. Media - to sieć kanalizacyjna, ciepłownicza, elektryczna, gazowa, wywóz śmieci itp.
9. Najemca – to osoba fizyczna lub prawna najmująca odpłatnie od Spółdzielni lokal bądź teren wg warunków określonych w umowie cywilno-prawnej.
10. Nieruchomość wspólna - to grunt przypisany geodezyjnie do budynku oraz te części budynku i urządzenia, które służą do użytku wszystkich mieszkańców.
11. Obmiar powierzchni użytkowej – to pomiar dokonywany w świetle wyprawionych ścian wg planów budowlanych lokalu, pomieszczenia przynależnego i nieruchomości wspólnej.
12. Odrębna własność lokalu mieszkalnego - to forma własności lokalu wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej, co potwierdza wpis w księdze wieczystej.
13. Osoba bliska – to zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
14. Pomieszczenie przynależne – to piwnica przypisana do lokalu mieszkalnego jako jego część składowa.
15. Powierzchnia użytkowa - to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu.
16. Przetarg - to konkursowa forma sprzedaży rzeczy lub usług w trybie składania zamkniętych ofert odpowiadających na zapotrzebowanie odbiorcy.



4
M.K.

- 15
17. Remont - to roboty budowlane polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiące bieżącej konserwacji lokalu.
 18. Rzeczoznawca - to osoba z urzędowej listy Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców.
 19. Samodzielny lokal mieszkalny - to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami pomocniczymi i przynależnymi służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
 20. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - to przekazane członkowi spółdzielni prawo do użytkowania bez prawa zbycia i dziedziczenia lokalu mieszkalnego, który stanowi własność Spółdzielni. (prawo to nie może przysługiwać ani być ustanowione na rzecz członka będącego osobą prawną).
 21. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - to ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości; przysługuje osobie fizycznej, bądź prawnej i jest prawem zbywalnym oraz podlega egzekucji.
 22. Statutowe organy Spółdzielni - to Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd.
 23. Wkład budowlany - to kwota wpłacona przez członka na pokrycie pełnego kosztu budowy przypadającego na dany lokal.
 24. Wkład mieszkaniowy - to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy kosztem budowy lokalu, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych.
 25. Wykreślenie - to usunięcie z rejestru członków z przyczyn pozaspółdzielczych (orzeczenie sądu, zgon), lub na pisemne żądanie członka.
 26. Wystąpienie członka - to samodzielna decyzja o ustaniu członkostwa w Spółdzielni.
 27. Zapisobiorca - osoba niebędąca spadkobiercą, która uzyskała rozrządzeniem testamentowym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności lokalu, potwierdzone prawomocnym wyrokiem sądu w sprawie nabycia spadku.
 28. Zebranie członków zamieszkujących w danym bloku - to zebranie członków Spółdzielni zamieszkujących w danym (jednym) bloku wchodzącym do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, które musi być zorganizowane przez Zarząd, dla każdego bloku oddzielnie, tylko w celu wyłonienia spośród członków w nim zamieszkujących kandydatów do Rady Nadzorczej. Zebrania te Zarząd zwołuje jedynie przed Walnym Zgromadzeniem, na którym mają zostać wybrani członkowie Rady Nadzorczej, bądź ma być uzupełniony jej skład.

ROZDZIAŁ III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, WARUNKI POWSTANIA I USTANIA CZŁONKOSTWA

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:
 - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) 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. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje



5
M.K.

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
 4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w §28 ust. 5 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 28 ust. 3 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w §28 Statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. §28 ust. 5 Statutu, w przypadkach przewidzianych w §28 ust. 3 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
 5. Przepisy § 7 ust. od 1 do 3 Statutu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 8

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 prawa 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.


 6
M. K.

ODPIS

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b [Podział spółdzielni na mocy decyzji grupy członków spółdzielni] ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni

§ 9

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. śmierci członka,
2. ustania osoby prawnej,
3. zdarzenia określonego w § 8 ust 1 i 2 Statutu.

§ 10

1. Członek któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu bądź prawa wymienionego w § 7 ust 5 Statutu może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie, za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia następnego miesiąca. Za zgodą stron okres wypowiedzenia może być skrócony.

§ 11

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

§ 12

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, wysokość wniesionych wkładów i ich rodzaj, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków i datę ustania członkostwa wraz z podaniem przyczyny ustania.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr

ROZDZIAŁ IV. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

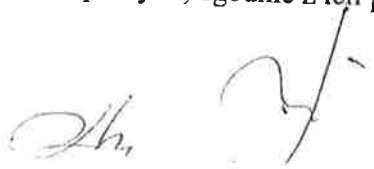
§ 13

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 14

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

1. używania wraz z rodziną lokalu mieszkalnego, pomieszczeń przynależnych i wspólnych, zgodnie z ich przeznaczeniem,

 14. K.

ODPIS

2. żądania zmiany formy własności lokalu mieszkalnego,
3. wynajmowania lub oddawania w bezpłatne użytkowanie całości lub części lokalu mieszkalnego jeżeli wynajem służy do celów mieszkalnych,
4. korzystania nieodpłatnie wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi, z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni, a zwłaszcza korzystania z usług dotyczących napraw wewnątrz lokali według regulaminów zatwierdzonych przez Radę,
5. zgłaszania wniosków w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni,
6. czynnego i biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni,
7. otrzymywania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
8. otrzymania nieodpłatnie kopii obowiązującego statutu oraz regulaminów uchwalonych na jego podstawie,
9. otrzymywania odpłatnie 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 zawartym w § 15 ust. 3,
10. uzyskiwania od organów Spółdzielni informacji o jej działalności, wynikach gospodarczych oraz zamierzeniach na najbliższe lata, poprzez udostępnianie okresowych planów i sprawozdań,
11. żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
12. odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni
13. osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni rozpatrujących odwołanie członka,
14. żądania od Spółdzielni wydania zaświadczeń o stanie prawnym, wartości, wielkości i innych informacji dotyczących zajmowanego lokalu.
15. Członkowi Spółdzielni w szczególnie uzasadnionych przypadkach losowych przysługuje prawo ubiegania się o rozłożenie na raty jego należności na rzecz Spółdzielni.
16. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo korzystania z nadwyżki bilansowej w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie Członków

§ 15

1. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w § 14 ust. 9 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
2. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów o których mowa w § 14, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii wskazanych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawo tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy. (art. 18 §3 Prawa spółdzielczego).

§ 16

Członek obowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

 8 14.11

2. uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
3. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach w danych osobowych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne i członkowskie ze Spółdzielnią, a zwłaszcza o zmianie liczby osób korzystających z lokalu, nie później niż czternaście dni roboczych od zaistnienia zmian,
4. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
5. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
6. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
7. dbać o dobro Spółdzielni, poszanowanie mienia spółdzielczego, przestrzeganie porządku w budynku i na terenie użytkowanym przez Spółdzielnię oraz przestrzeganie zasad współżycia społecznego, a zwłaszcza prawa współmieszkańców do ciszy i spokoju w miejscu zamieszkania,
8. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
9. niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych (np. dotyczących zużycia wody czy ciepła), jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
10. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
11. udostępnić lokal w celu sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
12. uczestniczyć w wydatkach na działalność społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię – jeżeli Spółdzielnia taką działalność prowadzi.

ROZDZIAŁ V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 17

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 18

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 30 dni od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwał. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 19

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie

- wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§20

1. 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.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§21

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§22

1. Wnioski i skargi skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 14 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 7 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 30 dni od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§23

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§24

1. Członek Spółdzielni może:
 - 1) zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu

- pokrzywdzenie członka, w terminie sześciu tygodni od daty podania informacji o jej podjęciu, lub
- 2) wystąpić o stwierdzenie nieważności uchwały w przypadku jej sprzeczności z postanowieniami ustaw,
 2. Jeżeli wymagane jest doręczenie pisemnego zawiadomienia, termin, o którym mowa w ust.1 p.1, biegnie od daty doręczenia zawiadomienia zawierającego pouczenie o prawie zaskarżenia uchwały i o skutkach jego niezachowania.
 3. Członek Spółdzielni nieobecny na Walnym Zgromadzeniu wnosi powództwo, w ciągu sześciu tygodni od daty powzięcia przez niego wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od daty odbycia Walnego Zgromadzenia.
 4. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

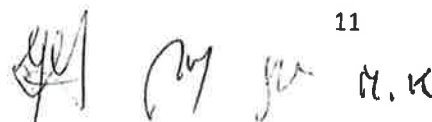
ROZDZIAŁ VI. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa, mocą której to umowy Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie spółdzielni.
2. Umowa o której mowa w ust. 1 musi zostać zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji, może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale. Jeżeli prawo to przysługuje obojgu małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
6. Przepis ust. 3 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.
7. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka 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 miało 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.

§ 26

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między

kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek Spółdzielni jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty o których mowa w § 49 ust. 1 Statutu

§27

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu.
2. Koszty zawarcia umowy oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego dokonuje się przeniesienia własności lokalu.

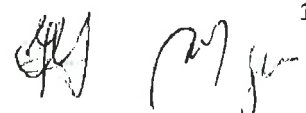
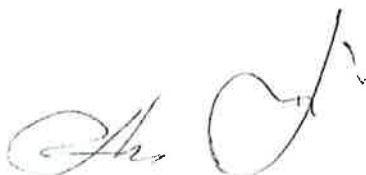
§28

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu 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 § 49 ust. 1 Statutu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 29 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim
4. Umowy, o których mowa w ust. 3, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 3 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie

prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 49 ust. 1 Statutu.

§29

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 49 ust. 1 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, 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 żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 49 ust. 1 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
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. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 28 ust. 3 i § 30 ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Zasady przeprowadzenia przetargu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 30;
 - 2) osoba, o której mowa w § 28 ust. 3 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami regulaminu o którym mowa w ust 5 niniejszego paragrafu Statutu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal:
 - 1) części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

 14.11.

- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu.
9. Koszty zawarcia umowy oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 28 ust. 3, 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 ust. 8 pkt 1).
11. W przypadku, o którym mowa w ust. 10, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez osobę obejmującą lokal i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 49 ust 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
13. Osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 10, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
14. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§30

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

§31

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski swoich członków, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, o zamianę mieszkań będących przedmiotem tychże praw. Przez zamianę rozumie się ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu i pozostawienia go do dyspozycji Spółdzielni.




ROZDZIAŁ VII. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 32

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla swej ważności wymaga formy aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały ustanowione księgi wieczyste oraz dokonuje w nim adnotacji o ustanowieniu hipoteki.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

§ 33

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. W razie śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni postanowienie Sądu o stwierdzenie nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania o to stwierdzenie.
3. 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. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału z prawem głosu w Walnym Zgromadzeniu Członków oraz ma bierne i czynne prawo wyborcze do Rady Nadzorczej.
4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.
5. W przypadku przejścia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na współwłasność kilku osób członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych stosuje się procedurę określona w § 7 ust 6 Statutu.

§ 34

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, co może nastąpić jedynie na skutek zrzeczenia się tego prawa przez jego właściciela, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku

- gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
 4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
 5. Prawo odrębnej własności do lokalu, nabytego w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Zasady przeprowadzenia przetargu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§35

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu. Umowę tę zawiera się po spełnieniu wymogów określonych w art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§36

1. 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.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu

§ 37

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą określonych w Statucie opłat za używanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym przez osoby, do których należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej może wystąpić do Sądu w trybie procesu o sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Osobom, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 38

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

ROZDZIAŁ VIII. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 39

1. Na pisemne żądanie osoby bądź członka Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tą osobą umowę o przeniesienie własności lokalu.
2. Wnioski o przeniesienie własności lokalu powinny być rozpatrzone przez Zarząd nie później niż 6 miesięcy od daty ich wpływu do Spółdzielni.
3. Prawo do wyodrębnionej własności lokalu powstaje, gdy między osobą fizyczną bądź prawną a Spółdzielnią zostanie zawarta umowa notarialna o nabycie tego prawa.
4. Przez podpisanie umowy właściciel lokalu przyjmuje zobowiązanie do uczestnictwa w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię, na eksploatację i utrzymanie:
 - 1) danej nieruchomości w części przypadającej na jego lokal,
 - 2) nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) nieruchomości wspólnej,
 - 4) działalności Spółdzielni w części przypadającej na dany lokal.
5. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić tylko na podstawie aktu notarialnego.
6. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego Spółdzielnia przenosi prawo do samodzielnego lokalu mieszkalnego, pomieszczenia przynależnego oraz udział w nieruchomości wspólnej, na zasadach zawartych w uchwale Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
7. Warunkiem skuteczności umowy jest uzupełnienie wkładu budowlanego.
8. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych przy przeniesieniu własności lokalu oraz koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu, założenie księgi wieczystej i wpisu do księgi ponosi wnioskodawca.
9. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami z danego budynku, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz z przynależnymi udziałami w nieruchomości. Wysokość udziałów określa umowa notarialna.
10. Przeniesienie własności lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.
11. Odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 40

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych stosuje się procedurę określona w § 7 ust 6 Statutu.

§ 41

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą określonych w Statucie opłat za używanie lokalu, rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może wystąpić do Sądu w trybie procesu o sprzedaż lokalu, w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.




ROZDZIAŁ IX NAJEM LOKALI**§ 42**

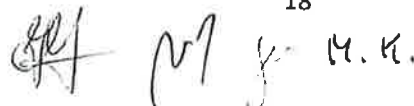
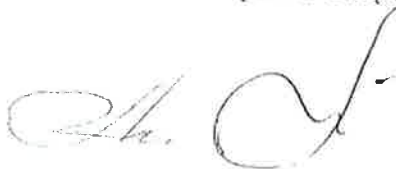
1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Najemca lokalu mieszkalnego bądź użytkowego niebędący członkiem Spółdzielni, nie może z tytułu najmu ubiegać się o członkostwo w Spółdzielni.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych i mieszkalnych określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.
4. Osoby wynajmujące lokal mieszkalny na warunkach umowy najmu wnoszą opłaty w wysokości ustalonej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
5. Osoby wynajmujące lokal użytkowy wnoszą opłaty określone w umowie najmu wynegocjowanych z Zarządem.
6. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
7. Zmiana tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
8. Lokale użytkowe stanowiące własność Spółdzielni nie mogą zostać sprzedane i pozostają wyłączną własnością Spółdzielni chyba, że Walne Zgromadzenie wyrazi zgodę na ich sprzedaż w uchwale.

ROZDZIAŁ X. WKŁADY, OPŁATY I ROZLICZENIA**§ 43**

1. Jednorazową wpłatę na rzecz Spółdzielni określoną w ust. 2 niniejszego paragrafu obowiązany jest dokonać każdy nowy członek bez względu na sposób pozyskania prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wpłata na fundusz społeczno - kulturalny wynosi 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).
3. Opłaty wymienione w ust. 2. należy uiścić w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.

X.1 WKŁADY**§ 44**

1. Wkładem budowlanym jest kwota, wniesiona przez członka bądź osobę której przysługuje prawo do lokalu, odpowiadająca całości kosztów budowy i innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, przypadających na jego lokal lub garaż, zgodnie z postanowieniami Statutu i zawartą umową.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka, odpowiadająca różnicy między całością kosztów budowy przypadających na jego lokal mieszkalny, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie budowy lokalu.
3. Wkład budowlany lub mieszkaniowy powinien być wniesiony przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu, udziału w garażu wielostanowiskowym bądź garażu, lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Wkład budowlany lub mieszkaniowy może być wnoszony także w formie rat wpłacanych przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu bądź garażu lub spółdzielczego

 M. K.

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Wysokość rat i terminy ich wnoszenia ustala się w umowie zawartej ze Spółdzielnią.

§ 45

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Osoba zawierająca umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby, wnosi wkład budowlany co najmniej w kwocie wypłaconej osobie uprawnionej, w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 46

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zgodnie z wartością rynkową lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 47

1. Z należnego osobie uprawnionej wkładu, ustalonego zgodnie z § 45 ust. 1 i 2 oraz § 46 ust. 1 i 2, Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności, wymienionej w ust. 1, przed upływem 30 dni od dnia opróżnienia lokalu przez członka i zamieszkałe w lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą oraz przed upływem 30 dni od daty wpłaty wkładu przez osobę, która obejmie lokal. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności następuje w terminie 30 dni od daty wpłaty wkładu przez osobę, która wygrała przetarg.

§ 48

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przed zawarciem z nią umowy. Wkład mieszkaniowy stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów

- budowy danego lokalu, osoba zawierająca umowę obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa własności do lokalu mieszkalnego przed zawarciem z nią umowy. Wkład budowlany stanowi równowartość kosztu budowy lokalu.

X.2 OPŁATY I ROZLICZENIA

§ 49

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a także na pokrycie kosztów działalności społecznej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalny wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach Spółdzielni. Osoby te nie uczestniczą w pożytkach uzyskiwanych przez Spółdzielnię zgodnie z § 82 ust.1 Statutu.
5. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie będący członkami Spółdzielni, wnoszą opłaty eksploatacyjne jak członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z tym zastrzeżeniem, że nie uczestniczą w pożytkach uzyskiwanych przez Spółdzielnię zgodnie z § 82 ust.1 Statutu.
6. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą korzystać z działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać opłatę w wysokości 200% kosztów utrzymania lokalu. Jeżeli opłata ta nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać odszkodowania uzupełniającego.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 3, 4 i 5, obejmują zwłaszcza koszty administrowania i utrzymania nieruchomości, urządzenie otoczenia, konserwacji, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, wody technologicznej. Na podstawie regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą, Spółdzielnia może pobierać opłaty dotyczące konserwacji i utrzymania domofonów oraz kosztów ochrony zewnętrznej. Spółdzielnia pobiera również odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3-4, ustala się zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej przypisanym do lokalu w akcie notarialnym ustanawiającym prawo odrębnej własności lokalu.

 20
w M.K.

10. Właściciele lokali i osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie będący członkami Spółdzielni, ponoszą koszty eksploatacji i utrzymania wszystkich nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania.
11. Za opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie odpowiadają:
 - 1) członek Spółdzielni, któremu przysługuje tytuł do lokalu,
 - 2) właściciel lokalu oraz
 - 3) osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie będąca członkiem Spółdzielni.
12. Współwłaściciele lokalu oraz osoby współuprawnione do spółdzielczego własnościowego prawa (jeżeli prawo to należy do kilku osób) odpowiadają za opłaty solidarnie.
13. Ponadto za opłaty solidarnie z osobami, o których mowa w ust.11, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 50

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 49 ustala Rada Nadzorcza w oparciu o plan finansowo – gospodarczy uchwalony na dany rok kalendarzowy.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenia przychodów i kosztów;
 - 2) ewidencję i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 51

1. Opłaty, o których mowa w § 49, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, opłat za wieczyste użytkowanie, podatek od nieruchomości. Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków 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. Od niewniesionych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie, liczone od pierwszego dnia następnego miesiąca kalendarzowego oraz koszty upomnienia. Spółdzielnia dokonaną wpłatę w pierwszej kolejności zalicza na spłatę zaległych odsetek.
5. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi bądź innej osobie do dyspozycji lokalu (od daty wyznaczonego terminu spisania protokołu zdawczo – odbiorczego), a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed dniem oddania go następnemu użytkownikowi a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni, z upływem 30 dni od daty opróżnienia lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w § 49 ust. 1-5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

ODPIS

7. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, chyba że Zarząd postanowi inaczej.
8. Na żądanie osoby posiadającej prawo do lokalu, Zarząd Spółdzielni jest obowiązany przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 52

Opłaty pobierane zaliczkowo muszą być rozliczane po zakończeniu roku kalendarzowego. Nadpłaty lub niedopłaty muszą być rozliczane z użytkownikami bądź właścicielami lokali najpóźniej do 30 czerwca każdego roku za rok ubiegły.

§ 53

1. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bądź bezpośrednio na drodze sądowej.
2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
3. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 54

Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości (50% + 1) tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

ROZDZIAŁ XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 55

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Jednoosobowy Zarząd
2. Konkurs na Prezesa Zarządu Spółdzielni ogłasza i przeprowadza Rada Nadzorcza.
3. Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje w głosowaniu tajnym.
4. Odwołanie członka Rady Nadzorczej lub Prezesa Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia, sporządzonego dla każdego członka oddzielnie.
5. Nie można łączyć funkcji członka Zarządu z funkcją członka Rady Nadzorczej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu są osobami publicznymi, ich nazwiska i imiona mogą być podane do wiadomości ogółu mieszkańców Spółdzielni.



22
w 14. 11.

XI. 1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

§ 56

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych praw do lokali. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia poprzez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Pełnomocnicy, z wyjątkiem pełnomocnika osoby prawnej nie mogą być wybierani do Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia do której jest przypisany zgodnie z uchwałą o której mowa w ust. 9. Ograniczenie obecności do jednej części nie dotyczy członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszone osoby.
8. Walne Zgromadzenie Członków obraduje w 2 częściach. Wszystkie części Walnego Zgromadzenia muszą odbyć się nie później niż w ciągu kolejnych 5 dni roboczych liczonych od pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
9. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia na zasadach i warunkach określonych w uchwale Rady Nadzorczej.

§ 57

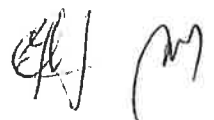
1. Zarząd ma ustawowy obowiązek zwołania Walnego Zgromadzenia Członków raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd ma obowiązek zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/8 członków spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w ust. 2. pkt. 2, winno być złożone do Zarządu na piśmie z imienną listą wnioskodawców, ich podpisami, wskazywać osobę do kontaktów z Zarządem oraz zawierać: uzasadnienie, proponowany termin, porządek obrad a w przypadku określonym w § 55 ust. 4. pisemne uzasadnienie odwołania.
4. Zarząd może odmówić przyjęcia żądania zwołania Walnego Zgromadzenia wyłącznie ze względu na niespełnienie wymagań formalnych określonych w ust. 3.
5. Zarząd obowiązany jest w terminie 7 dni powiadomić pisemnie wnioskodawcę i Radę Nadzorczą o odmowie zwołania, uzasadniając decyzję oraz poinformować wnioskodawcę o możliwości odwołania do Rady.
6. Rada w terminie 7 dni obowiązana jest powiadomić pisemnie wnioskodawcę o wyznaczonym terminie Walnego Zgromadzenia lub podtrzymać odmowną decyzję Zarządu uzasadniając ją na piśmie.

 23
M.K.

7. W przypadku wskazanym w ust.2. Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu 4 tygodni od wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, a Zarząd nie wypełnił procedur określonych w ust. 4. i 5., Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
8. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w ust.2, mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 7 dni przed terminem zebrania pierwszej części.

§ 58

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajową Radę Spółdzielczą, na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Przez pisemne powiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, o którym mowa powyżej, rozumie się pozostawienie powiadomienia w skrzynce pocztowej lokalu przysługującego członkowi, albo przesłanie na wskazaną przez członka pocztę elektroniczną (maila). Członkom Spółdzielni, którzy zgłosili w Spółdzielni inny adres do doręczeń, niż adres przysługującego im lokalu wchodzącego do zasobu lokalowego Spółdzielni powyższe powiadomienie, doręcza się listem poleconym, chyba że wskazali w oświadczeniu złożonym do akt członkowskich, prowadzonych przez Spółdzielnię, zobowiązanie do kierowania wszelkiej korespondencji na pocztę elektroniczną (maila). W takim przypadku powiadomienie doręcza się na wskazaną pocztę elektroniczną (maila).
3. Treść powiadomienia wywiesza się również w widocznych miejscach na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni, na tablicach informacyjnych usytuowanych przy budynkach stanowiących własność Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Zawiadomienie musi zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu w siedzibie Spółdzielni wszystkich sprawozdań i projektów uchwał a także uzasadnień, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
 - 1) Zarząd
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) przynajmniej 10 członków spółdzielni.
6. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądania określonego w ust. 3., powinny być wykładane w siedzibie spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części walnego zgromadzenia.
7. Projekty uchwał i żądania zgłaszane przez członków określonych w ust 3. pkt. 3. mogą być zgłaszane w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w terminie 5 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni, na tablicach informacyjnych usytuowanych przy budynkach stanowiących własność Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni

 24
14.11.

9. Członek spółdzielni ma prawo do zgłoszenia poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej z części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
11. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, Zarząd zwołuje zebrania członków zamieszkujących w danym bloku, tylko w celu wyłonienia kandydatów do Rady Nadzorczej. Zarząd musi zwołać w/w zebrania nie później niż na 21 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.

§ 59

1. Posiedzenie każdej z części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady, jego zastępca, lub osoba przez niego upoważniona, który następnie odbiera od uprawnionego pracownika Spółdzielni listę pełnomocnictw i ją odczytuje a następnie zarządza wybór Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia składa się z: przewodniczącego, zastępcy i sekretarza.
3. O wyborze Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia decydują zebrani członkowie przypisani do danej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.
4. Na czas trwania obrad, każda z części Walnego Zgromadzenia wybiera – w miarę potrzeb - spośród obecnych członków przypisanych do danej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym niżej wymienione komisje:
 - 1) mandatowo- skrutacyjną w składzie 3 osób.
Do zadań komisji należy:
 - a) Sprawdzanie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) Sprawdzanie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) Dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - 2) wnioskową w składzie 3 osób.
Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłaszanych w trakcie obrad z podziałem na:
 - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
 - b) na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,
 - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
5. Wnioski muszą być składane do Komisji wnioskowej w formie pisemnej; o przyjęciu wniosków do realizacji decyduje wynik głosowania.
6. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
7. Członek komisji mandatowo skrutacyjnej nie może kandydować do żadnego ze statutowych organów spółdzielni wybieranych na danym zebraniu.
8. Każda komisja po zakończeniu swej działalności sporządza protokół, który z czytelnymi podpisami wszystkich członków komisji jest odczytywany zebraniem i przekazywany sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia przed zakończeniem zgromadzenia.

§ 60

1. Każda z części Walnego Zgromadzenia jest ważna niezależnie od liczby członków obecnych przypisanych do niej.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w § 58.
3. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność tematów wymienionych w porządku obrad z zastrzeżeniem, iż w pierwszej kolejności winny być rozpatrywane sprawy wymagające podjęcia uchwał. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Głosowania każdej z części Walnego Zgromadzenia odbywają się jawnie z wyjątkiem głosowania dotyczącego wyboru i odwołania Prezesa Zarządu bądź członka Rady Nadzorczej, oraz udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu, które to odbywają się tajnie.
5. Na żądanie 50%+1 obecnych członków przypisanych do danej części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne.
6. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
7. Każdy projekt uchwały poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Warunek, o którym mowa w ust. 3 zdanie drugie, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
9. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów tj. 50 % + 1 po zsumowaniu obecnych członków na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
10. Większość kwalifikowana wynosi 2/3 głosów obecnych członków na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i wymagana jest:
 - 1) Dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) Dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3) Dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 4) Dla podjęcia uchwały o zbyciu nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni,
 - 5) Dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni wymagane jest $\frac{3}{4}$ głosów jw.
11. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.

§ 61

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie 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 udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony

- na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
 7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się:
 - 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 przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
 10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia Członków.

§62

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
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 na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§63

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomień w widocznych miejscach na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni z przerwanej części, na tablicach informacyjnych usytuowanych przy budynkach stanowiących własność Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia. Postanowień § 58 ust 1 Statutu nie stosuje się.

§64

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 10 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.

ODPIS

3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokół z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad każdej z części Walnego Zgromadzenia jest utrwalany przez Spółdzielnię za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i ewentualnie obraz.

§65

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§66

1. W ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie : Przewodniczący obrad i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte a które nie.
2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie, podpisują Przewodniczący obrad i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§67

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłasza i wybiera spośród siebie zebranie członków zamieszkujących w danym bloku.
5. Zarząd sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy zostali wybrani (uzyskali największą liczbę głosów) na zebraniu określonym w ust. 4 i wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej z części Walnego Zgromadzenia.
6. Walne Zgromadzenie powinno kierować się zasadą, że do Rady Nadzorczej nie wybiera kandydatów pozostających ze sobą w związku małżeńskim.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - a) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - b) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - c) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - d) zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - e) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

8. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
9. Kandydaci na członka Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenie wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 7.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczane nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej wraz z informacją w jakim zamieszkuje bloku. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
11. Głosujący przekreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
12. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
13. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
14. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
15. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
16. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nieobsadzony. Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
17. Przypadek określony w ust 16 zachodzi w sytuacji gdy równa liczba głosów oddanych na kandydatów mogłaby spowodować wybranie do Rady więcej osób niż liczba członków Rady określona w Statucie Spółdzielni.
18. Postanowienia niniejszego paragrafu mają zastosowanie przy wyborze delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§68

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Prezesowi Zarządu;
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady;



10. uchwalanie zmian Statutu;
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
12. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
13. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
14. tworzenie funduszy wyodrębnionych i celowych.
15. wybór i odwoływanie członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

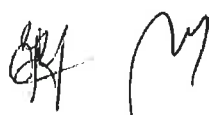
§69

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia obowiązuje wszystkich członków Spółdzielni i jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
2. Członek Spółdzielni, Zarząd lub Rada Nadzorcza może zaskarżyć do Sądu uchwałę podjętą przez Walne Zgromadzenie z powodu jej niezgodności z prawem powszechnie obowiązującym lub Statutem.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w czasie sześciu tygodni od daty podjęcia uchwały.
4. Orzeczenie Sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc ostateczną względem wszystkich organów i członków Spółdzielni.
5. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia.

XI. 2. RADA NADZORCZA

§70

1. Rada z upoważnienia Walnego Zgromadzenia sprawuje systematyczną kontrolę i nadzór nad działalnością Zarządu oraz inicjuje usprawnienia organizacyjne.
2. Rada składa się z 9 członków wybranych w trybie określonym w § 67.
3. Rada działa według regulaminu zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie.
4. Kadencja Rady wynosi 3 lata i trwa od zakończenia obrad kolegium Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Kolejne wybory do Rady powinny się odbyć nie później niż 1 miesiąc po zakończeniu kadencji ustępującej Rady.
6. Mandat członka Rady wygasa w przypadku:
 - 1) upływu kadencji,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) złożenia na zebraniu Rady pisemnej rezygnacji z mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
 - 4) zgonu
7. Rada może uchwałą wnioskować do Walnego Zgromadzenia o odwołanie członka Rady w przypadku:
 - 1) działalności sprzecznej z przepisami prawa,
 - 2) trzykrotnej kolejnej nieusprawiedliwionej nieobecności na zebraniu Rady,
 - 3) długotrwałej – tj. powyżej 4 miesięcy nieobecności w pracach Rady,
 - 4) uchylania się od prac wynikających z obowiązków członka Rady.
8. Wygaśnięcie mandatu nie wymaga procedur odwoławczych.



 30
 17.11.

9. W miejsce członka Rady, któremu wygaś mandat z powodów określonych w ust. 6 lub który został odwołany w trybie ust. 7. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego na czas do końca trwającej kadencji Rady,
10. Członkiem Rady można być przez dwie kolejne kadencje i ubiegać się o tę funkcję ponownie po jednokadencyjnej przerwie.
11. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§71

1. W czasie trwania Kolegium Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady, Kolegium Zgromadzenia zwołuje pierwsze zebranie Rady w celu ukonstytuowania się.
2. Rada w trybie głosowania tajnego wybiera ze swego grona: przewodniczącego, zastępcę i sekretarza, którzy stanowią prezydium Rady.
 - 1) Przewodniczący i zastępca kierują pracą Rady,
 - 2) sekretarz organizuje prace wewnątrz Rady.
3. Wybory prezydium Rady obsługuje Kolegium.
4. Zebrania Rady odbywają się co najmniej raz w miesiącu, chyba że Rada postanowi inaczej:
 - 1) zebranie zwołuje przewodniczący Rady, a w przypadku jego nieobecności zastępca lub osoba spośród członków Rady, przez nich upoważniona,
 - 2) zebranie należy zwołać także, gdy wnioskuje o to 1/3 składu Rady lub Zarząd,
 - 3) zebrania, o którym mowa w pkt. 2 należy zorganizować w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia złożenia wniosku u przewodniczącego lub sekretarza Rady,
 - 4) obsługę administracyjną zebrań Rady sprawuje Zarząd Spółdzielni.
5. Za udział w posiedzeniach Rady członek otrzymuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wysokość ryczałtu ustala Walne Zgromadzenie Członków w formie uchwały.
6. Rada Nadzorcza, w celu wykonania swoich zadań, może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
7. Rada Nadzorcza powołuje komisję:
 - 1) rewizyjną
 - 2) zasobów mieszkaniowych i porządku
 - 3) inne komisje.
8. Rada Nadzorcza może powoływać w skład komisji o których mowa w ust 7. pkt 3. osoby z pośród członków Spółdzielni niebędących pracownikami Spółdzielni. Komisji przewodniczy wybrany przez jej członków członek Rady. Dopuszcza się uzupełnienie komisji ekspertami z zewnątrz.
9. Komisje Rady Nadzorczej, o których mowa w ust 7, działają na podstawie regulaminów uchwalonych przez Radę.
10. Sprawozdania i wnioski komisji są rozpatrywane przez Radę Nadzorczą, zatwierdzane i wykorzystywane do sporządzania zaleceń dla Zarządu.

11. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej pracowników.

§ 72

1. Do zakresu obowiązków Rady należy:
- 1) bieżący nadzór i okresowa kontrola całokształtu działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywania 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 skarg i wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 2) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz ilości etatów,
 - 4) ocena okresowych sprawozdań Zarządu,
 - 5) opracowanie kryteriów i ogłaszanie warunków konkursu na członków Zarządu i biegłego rewidenta oraz wybór biegłego rewidenta
 - 6) kontrola realizacji wniosków polustracyjnych i kontroli wewnętrznych oraz realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz zażaleń i odwołań członków Spółdzielni,
 - 8) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 9) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 10) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 11) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie uchwalenia stawek opłat, o których mowa w § 49 Statutu,
 - 15) 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 przez nią upoważnionych,
 - 16) 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 tych członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 17) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcie w poczet członków Spółdzielni osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu.
2. Uchwała Rady ma moc prawną jeżeli została podjęta w obecności co najmniej połowy członków Rady większością zwykłą tj. przez 50% + 1 stanu Rady.



32
14.11.

ODPIS

§73

1. Rada dla Prezesa Zarządu jest pracodawcą w rozumieniu zapisów kodeksu pracy.
2. Rada zawiera z Prezesem Zarządu umowę o pracę zgodnie z przepisami Kodeksu Pracy.
3. Rada określa Prezesowi Zarządu wysokość wynagrodzenia i zakresy obowiązków oraz zatwierdza plan urlopów i czuwa nad terminowym ich wykorzystywaniem.
4. Rada egzekwuje wykonywanie obowiązków przez Prezesa Zarządu, podejmuje decyzje o zawieszeniu i wnioskuję o odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków.

§74

1. Członkowie Rady którzy przez zaniechanie lub zaniedbanie nie dopełniają ustawowo określonych obowiązków ponoszą odpowiedzialność określoną w art. 57, 267a, 267c i 167d Ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. W protokołach z posiedzeń Rady obligatoryjnie odnotowuje się imienne wyniki głosowań („za” i „przeciw”).
3. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

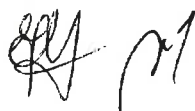
XI. 3. ZARZĄD

§75

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd jest jednoosobowy i składa się z Prezesa; wymiar czasu pracy Prezesa Zarządu oraz wysokość wynagrodzenia określa uchwałą Rada Nadzorcza.
3. Obowiązki Prezesa Zarządu ustają i mandat wygasa z następujących powodów:
 - 1) pisemnego zrzeczenia się obowiązków złożonego za pokwitowaniem na ręce przewodniczącego Rady,
 - 2) zgonu,
 - 3) odwołania.
4. Odwołanie Prezesa Zarządu może nastąpić z przyczyn:
 - 1) narażania Spółdzielni na straty w wyniku braku nadzoru, błędnie podejmowanych decyzji lub ich zaniechania,
 - 2) nieuzyskania absolutorium.
5. Odwołanie Prezesa Zarządu musi być uzasadnione na piśmie.
6. Obowiązkiem ustępującego Prezesa Zarządu jest przekazanie stanowiska protokołem zdawczo odbiorczym sporządzonym w ramach obowiązków służbowych w terminie 14 dni od odwołania.
7. W przypadku odwołania Prezesa Zarządu, Rada podjętą uchwałą oddelegowuje do pracy w Zarządzie członka Rady na czas nie dłuższy niż trzy miesiące. W tym czasie należy dokonać wyboru nowego Zarządu.
8. Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu jednego miesiąca po odwołaniu Prezesa Zarządu rozwiązuje z nim umowę o pracę.

§76

1. Kandydaci na Prezesa Zarządu Spółdzielni są wybierani przez Radę spośród osób wyłonionych w konkursie otwartym i zatwierdzani uchwałą. Rada sporządza listę wybranych kandydatów i przekazuje ją Walnemu Zgromadzeniu.

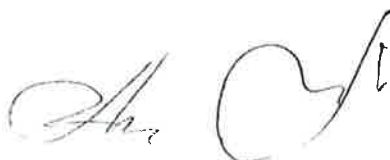
 33
p. M. K.

ODPIS

2. Prezesem Zarządu może być członek Spółdzielni lub osoba nie będąca jej członkiem.
3. Spośród wskazanych przez Radę trzech kandydatów, Walne Zgromadzenie wybiera Prezesa Zarządu.
4. Wybory Prezesa Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym.
5. Kandydaci na Prezesa Zarządu, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji. W przypadku nie stawienia się Kandydata na którejś z części Walnego Zgromadzenia, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia odczytuje złożone przez kandydata curriculum vitae, którego odczytanie uznaje się za dokonanie przez niego prezentacji.
6. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
7. Wybory członków Zarządu przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczane nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
8. Głosujący przekreśla nazwisko kandydata, na którego nie głosuje.
9. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Radę Nadzorczą,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba osób wybieranych do Zarządu bądź przekreślone są wszystkie nazwiska.
10. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
11. Do Zarządu zostaje wybrany kandydat, który uzyskał największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
12. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nieobsadzony. Wybory na nieobsadzony mandat członka Zarządu przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§77

1. Prezes Zarządu pełni funkcję kierownika zakładu pracy ze wszystkimi wynikającymi z tego faktu i obowiązującego prawa uprawnieniami, obowiązkami i zakresem odpowiedzialności.
2. Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał lub postanowień odnotowanych w protokóle z posiedzeń.
3. Do obowiązków Prezesa Zarządu Spółdzielni należy:
 - 1) zawieranie umów o zmianę prawa do lokalu,
 - 2) zawieranie umów najmu lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni lub własność wspólną, oraz zawieranie umów dzierżawy terenów przeznaczonych na parkingi i reklamy,
 - 3) realizacja wniosków członków Spółdzielni zgłoszonych podczas części Walnego Zgromadzenia,
 - 4) organizacja Walnego Zgromadzenia, administracyjna obsługa Rady oraz archiwizacja dokumentów dotyczących statutowych organów Spółdzielni,
 - 5) zapewnienie członkom Spółdzielni oraz najemcom sprawnej obsługi administracyjnej i technicznej,
 - 6) sporządzanie w terminie do 30 listopada każdego roku projektów planów gospodarczych Spółdzielni w tym planów finansowych oraz remontów i przedłożenie ich Radzie Nadzorczej w grudniu każdego roku,



- 7) sporządzanie okresowych i rocznych sprawozdań z działalności finansowej, gospodarczej i remontów,
 - 8) sporządzanie wniosków w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań – (pożyczek bankowych i wewnętrznych) jaką Zarząd może zaciągnąć oraz projekt sposobu jej spłaty i przedkładanie wniosków Radzie i Walnemu Zgromadzeniu celem uzyskania uchwały potwierdzającej lub odrzucającej proponowany projekt,
 - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 10) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
 - 14) ustalanie regulaminów:
 - 1) wynagradzania pracowników Spółdzielni, (nie dotyczy regulaminu wynagradzania Zarządu Spółdzielni)
 - 2) organizacji biura Spółdzielni
4. Zarząd uzgadnia z Radą:
- 1) zasady gospodarki finansowej Spółdzielni oraz plany gospodarcze, społeczne i kulturalne,
 - 2) kalkulacje stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych, nieruchomości wspólnych i przynależnych, opłat za usługi komunalne,
 - 3) projekty regulaminów wewnętrznych.
5. Zasady funkcjonowania Zarządu określa Regulamin zatwierdzony przez Radę.

§78

1. Zarząd działa poprzez odbywane okresowo posiedzenia.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa jednoosobowo Prezes Zarządu
3. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 3. składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoba upoważniona do ich składania zamieszcza swój podpis.
4. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

ROZDZIAŁ XII. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI

§79

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa plan kont przyjęty przez Zarząd.
3. Spółdzielnia odpowiada całym majątkiem za swoje zobowiązania.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne

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

§80

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 3) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r.
3. Inne fundusze mogą być tworzone na wniosek Zarządu zaopiniowanego pozytywnie przez Radę Nadzorczą i zatwierdzonego uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§81

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Zarząd Spółdzielni składa Radzie i Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdania okresowe i roczne.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
4. Roczne sprawozdanie finansowe-(bilans) wyklada się do wglądu dla członków w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni roboczych przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Spółdzielnia może przeprowadzić badanie rocznego sprawozdania finansowego, powierzając jego przeprowadzenie biegłemu rewidentowi wyłonionemu w drodze konkursu ofert przez Radę Nadzorczą.
6. Podstawą zlecenia badania, o którym mowa w ust. 5. jest uchwała Rady.

§82

1. O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej (pożytków) decyduje uchwałą Walne Zgromadzenie.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie ze środków zgromadzonych na funduszu udziałowym, a następnie z funduszu remontowego.
3. W przypadku podziału lub likwidacji Spółdzielni członkowie uczestniczą w podziale funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni.

§83

Podjęcie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po przedstawieniu przez Zarząd ich założeń organizacyjno – finansowych przed Walnym Zgromadzeniem.

ODPIS

13

§84

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Przepisu ust. 1. nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust 1. są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
5. zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1. określonych przez Radę Nadzorczą.

§85

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§86

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnice między faktycznymi kosztami dostawy ciepła, a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty - Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów - użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust 2. jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§87

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków budynek,



37

14. 11.


17. 11.

- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów np.: 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych,
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali,
- 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§88

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okres rozliczeniowy kosztów gospodarki cieplnej,
- 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierówno rzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądań pokrycia niedoboru.

§89

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:

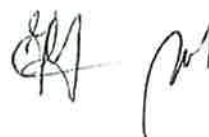
- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy okien i drzwi,
- 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w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

Naprawy i wymiany określone w ust. 1. obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.

Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.

Zakres obowiązków Spółdzielni dotyczący konserwacji i napraw wewnątrz lokali oraz wykaz napraw nieodpłatnych określa regulamin opracowany przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Naprawy i wymiany określone w ust. 1. mogą być wykonane przez konserwatorów Spółdzielni odpłatnie; zakres i ceny napraw określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

38
14.11.14



14.11.

§90

1. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nie wymienione w § 89 finansowane są środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
2. Finansowanie remontów określonych w ust. 1 jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
 - 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

§91

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalanie obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

ROZDZIAŁ XIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§92

W sprawach nieuregulowanych w Statucie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 21 t.j. z późn. zmianami) oraz przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami).

Do czasu wydania (lub dostosowania) regulaminów i innych wewnętrznych aktów prawnych przewidzianych w niniejszym Statucie, obowiązują przepisy wydane na podstawie dotychczasowego Statutu, o ile nie są sprzeczne z ustawą Prawo spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie Statutu, a nie zakończonych w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym, stosuje się przepisy niniejszego Statutu, chyba że postanowienia dotychczasowego Statutu są dla członka korzystniejsze.

§93

Uchwalenie nowych regulaminów lub korektę dotychczasowych organy Spółdzielni winny zakończyć nie później niż 6 miesięcy od rejestracji Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W stosunku do Prezesa Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni w dniu wejścia w życie niniejszego Statutu, znajdują zastosowanie przepisy niniejszego Statutu. Rada Nadzorcza nie później niż 1 miesiąc od rejestracji Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym zobowiązana jest do dokonania stosownych zmian w umowie o pracę z Prezesem Zarządu.



Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, and several smaller initials and signatures on the right, some with the date '17.11.' written below them.

§94

W razie 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 każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

§95

Statut został przyjęty uchwałą Nr 2/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonія Kasprzaka” z dnia 28.03.2018 r. i wchodzi w życie z dniem wpisania do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Wydział Krajowego Rejestru Sądowego.

1. przewodniczący I cz WZCz

p. M. Sikore

2. sekretarz I cz WZCz

p. Ewa Baboń

3. przewodniczący II cz WZCz

p. Marek Kasula

4. sekretarz II cz WZCz

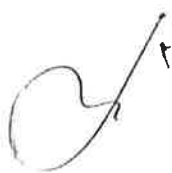
p.

5. przewodniczący III cz WZCz

p.

6. sekretarz III cz WZCz

p.

  40
M.K.



23.8 -07- 03 STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY
 Maria Dypowska
 Maria Dypowska