**Wstępny projekt statutu wersja z dnia 19 marca 2025 r. (uwzględniający uwagi Pana Mecenasa z wyjątkiem jednej)**

Załącznik do uchwały Walnego Zgromadzenia ……….

**STATUT**

**Spółdzielni Mieszkaniowej Kolonia Kasprzaka w Warszawie**

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Kolonia Kasprzaka w Warszawie, zwana dalej „Spółdzielnią”, jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność.
2. Terenem działania Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
4. Adres Spółdzielni: ……………………………………… .
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
6. 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.
7. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę organu Spółdzielni ma moc prawną względem wszystkich organów i członków Spółdzielni.
8. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali lub doliczania kosztów związanych z utrzymaniem lokali użytkowych do kosztów ponoszonych przez członków spółdzielni związanych z utrzymaniem ich lokali mieszkalnych.

**§2.**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje przez:
3. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność, w szczególności

utrzymywanie ich w stanie umożliwiającym wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem;

2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni;

3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej

członków, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości;

4) wydzierżawianie członkom Spółdzielni i innym osobom gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym;

5) organizowanie, prowadzenie i rozwijanie działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej;

6) budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych.

3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

**§3.**

1. Spółdzielnia nie buduje lokali mieszkalnych przeznaczonych wyłącznie do sprzedaży albo do wynajmowania.
2. Spółdzielnia może także prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w §2.

**§4.**

W rozumieniu Statutu:

1. lokalem - jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb;
2. lokalem mieszkalnym – jest lokal przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w tym także pracownia twórcy, przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
3. lokalem użytkowym - jest lokal wykorzystywany na cele inne niż mieszkalne;
4. pomieszczeniami przynależnymi - są wszystkie części składowe lokalu, pomieszczenia, choćby do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż wolnostojący;
5. nieruchomością wspólną – jest grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli budynku;
6. wkładem budowlanym - jest kwota wnoszona przez członka Spółdzielni zgodnie z zasadami określonymi w Statucie, w przypadku ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
7. wkładem mieszkaniowym - jest kwota wnoszona przez członka Spółdzielni zgodnie z zasadami określonymi w Statucie, w przypadku ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
8. wartością rynkową – jest wartość określona na podstawie działu IV, rozdziału l ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.)

**§ 5.**

Spółdzielnia działa na podstawie niniejszego Statutu oraz powszechnie obowiązujących przepisów, a w szczególności:

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593), zwanej dalej „ustawą – Prawo spółdzielcze”;
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558), zwanej dalej „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”;
3. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), zwanej dalej „ustawą o własności lokali”;
4. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), zwanej dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”;
5. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”.

# II. Członkowie Spółdzielni

# Rozdział 1. Powstanie członkostwa

**§ 6**.

Członkiem Spółdzielni mogą być osoby spełniające warunki określone w art. 3 ustawy z o spółdzielniach mieszkaniowych.

**§7.**

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

**§ 8.**

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej. Deklaracja powinna spełniać wymogi określone w art. 16 Prawa Spółdzielczego
2. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

**§ 9.**

1. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę najpóźniej w ciągu czternastu dni od daty podjęcia uchwały.
3. W przypadku podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 4, należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady w ciągu czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Osoby przystępujące do Spółdzielni stają się członkami z chwilą ich przyjęcia do Spółdzielni przez Zarząd.

**§ 10.**

1. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną, który ubiega się o lokal mieszkalny albo nabył prawo do takiego lokalu jest obowiązany do wniesienia opłaty na działalność społeczną w wysokości 200 zł,
2. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną, który ubiega się o lokal użytkowy albo nabył prawo do takiego lokalu, jest obowiązany do wniesienia opłaty na działalność społeczną w wysokości 300 zł.
3. Członek Spółdzielni będący osobą prawną jest obowiązany do wniesienia opłaty na działalność społeczną w wysokości 1200 zł.

## Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków

**§ 11.**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
   1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, jeżeli posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
   2. prawo do:
      1. czynnego udziału w działalności Spółdzielni,
      2. żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
      3. udziału z głosem stanowiącym w obradach Walnego Zgromadzenia,
      4. żądania w trybie ustalonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczania w porządku obrad określonych spraw,
      5. otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
      6. otrzymania odpisu statutu i regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, wniosków polustracyjnych i informacji o ich realizacji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
      7. przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
      8. zaskarżania do sądu powszechnego uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
      9. ustanowienia na jego rzecz, na warunkach określonych w Statucie:
         * spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
         * odrębnej własności lokalu,
      10. przeniesienia na jego rzecz własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo, na warunkach określonych w Statucie,
      11. wynajęcia od Spółdzielni:

- lokalu mieszkalnego,

- lokalu użytkowego,

- pomieszczenia przynależnego, w tym garażu wolnostojącego,

- miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

na warunkach określonych w Statucie,

l) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszelkich urządzeń i usług oraz wspólnych pomieszczeń i terenów Spółdzielni, na warunkach określonych w Statucie.

1. Członkowi Spółdzielni przysługują także inne prawa określone w Statucie.
2. Koszty wydania odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, ponosi członek wnioskujący o ich wydanie w wysokości określonej w uchwale Zarządu.

**§ 12.**

Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

**§ 13.**

Członek Spółdzielni jest obowiązany, w szczególności:

* 1. przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, opartych na nich regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni, jeżeli ich treść przekazana do wiadomości członka spółdzielni;
  2. w trybie określonym w Statucie wnieść:
     1. wnieść wkład mieszkaniowy albo budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
     2. opłaty przewidziane w Statucie;

3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali;

4) uiszczać terminowo inne opłaty przewidziane w Statucie,

5) przestrzegać dobrych obyczajów, w szczególności:

* + 1. korzystać wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
    2. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
    3. dbać o poszanowanie i zabezpieczenie wspólnego mienia;

6) niezwłocznie pisemnie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie:

* + 1. adresu do korespondencji,
    2. liczby osób zamieszkujących w lokalu,
    3. innych danych zawartych w deklaracji członkowskiej;
  1. udostępnić - na pisemne żądanie Spółdzielni - lokal w celu przeprowadzania konserwacji, remontu, usuwania awarii, dokonywania koniecznych przeglądów, wyposażania budynku, jego części oraz poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia lub instalacje;
  2. przenieść się na żądanie i koszt Spółdzielni, w uzgodnionym terminie do lokalu zamiennego na czas wykonywania naprawy, jeżeli wymaga tego rodzaj remontu,
  3. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  4. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

### Rozdział 3. Ustanie członkostwa

**§ 14.**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w sytuacjach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na skutek:
   1. skutecznego prawnie oświadczenia o zrzeczeniu się spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego;
   2. skreślenia z rejestru członków Spółdzielni;
   3. wykreślenia Spółdzielni z rejestru sądowego.
2. W przypadku ustania członkostwa przysługuje zwrot wpłaconych udziałów. Wpłacone wpisowe oraz opłata na działalność społeczną nie są zwracane.
3. Zwrot udziałów następuje w terminie trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Zwrot udziałów nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu oraz w przypadku gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.

**§ 15.**

Członka Spółdzielni skreśla się z rejestru członków z powodu:

1) śmierci członka - ze skutkiem od dnia jego śmierci, w przypadku osoby fizycznej;

2) ustania osoby prawnej - ze skutkiem od dnia jej ustania.

**III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

**§ 16.**

1. Sprawy między członkami a Spółdzielnią są rozstrzygane w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Sprawy w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym są wszczynane przez Spółdzielnię lub przez zainteresowanych członków.
3. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd niezwłocznie, a jeżeli są one skomplikowane - w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od dnia ich wniesienia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanych członków.
4. W razie odmownego załatwienia sprawy Zarząd jest obowiązany przedstawić uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady, w terminie czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o odmowie, oraz o skutkach niezachowania tego terminu.

**§ 17.**

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie dwóch miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
2. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z uzasadnieniem uchwały doręcza się odwołującemu.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone podczas najbliższych obrad Walnego Zgromadzenia, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed zwołaniem obrad, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu.

**§ 18.**

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, doręcza się członkom na piśmie, w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały, bezpośrednio za pokwitowaniem lub listami poleconymi.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres do korespondencji wskazany przez członka w deklaracji członkowskiej lub w zawiadomieniu, o aktualnym adresie do korespondencji.
3. Pisma, o których mowa w ust. 2, zwrócone na skutek:
   1. nie odebrania ich przez członka, pomimo dwukrotnego awizowania, albo
   2. nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu do korespondencji, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.
4. O uchwałach Zarządu oraz Rady, które dotyczą ogółu członków albo poszczególnych grup członków, zawiadamia się członków poprzez wywieszenie odpisów tych uchwał w biurze Spółdzielni w terminie 14 dni od daty ich podjęcia oraz przez umieszczenie na stronie internetowej z ograniczonym dostępem (intranet). Termin 30 dni do wniesienia odwołania od takich uchwał w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym biegnie od czternastego dnia od daty podjęcia uchwały.

**§ 19.**

1. Organ odwoławczy Spółdzielni powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu trzydziestu dni, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami, w szczególności niezachowaniem terminu umieszczenia na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. W każdym stadium postępowania wewnątrzspółdzielczego członek może dochodzić swoich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

# IV. Tytuły prawne do lokali

**Rozdział 1. Przepisy wspólne**

**§ 20.**

1. Członek Spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku może posiadać, na zasadach określonych w Statucie:
   * 1. w przypadku wniesienia wkładu mieszkaniowego - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo
     2. w przypadku wniesienia wkładu budowlanego:

a) spółdzielcze własnościowe prawo do:

* + - * + lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
        + pomieszczenia przynależnego, w tym garażu wolnostojącego,
        + miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,

b) prawo odrębnej własności:

* + - * + lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
        + pomieszczenia przynależnego, w tym garażu wolnostojącego,

c) ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

1. Członek Spółdzielni może wynajmować od Spółdzielni wolne lokale, na zasadach określonych w Statucie.

**§ 21.**

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa o budowę lokalu mieszkalnego, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do tego lokalu albo prawa odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

* + 1. oznaczenie tytułu prawnego Spółdzielni do gruntu;
    2. określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym rodzaju, położenia i powierzchni lokalu;
    3. wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać;
    4. zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego albo budowlanego;
    5. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowił podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
    6. określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego albo budowlanego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat;
    7. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
    8. określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy;
    9. określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania;
    10. termin rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego albo budowlanego, nie dłuższy niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

**§ 22.**

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

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu mieszkalnego, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 21 ust. 2 pkt 4, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie tytułu do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa lub poważnie utrudniona.

1. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

**§ 23.**

Przepisy § 21 i § 22 stosuje się odpowiednio do ubiegania się o:

* + 1. prawo odrębnej własności:
       1. lokalu użytkowego,
       2. pomieszczenia przynależnego, w tym garażu wolnostojącego;

3) ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

**§ 24.**

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

**§ 25.**

Przydział lokalu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, dokonany przed wejściem w życie niniejszego Statutu, staje się umową o ustanowieniu właściwego spółdzielczego prawa do tego lokalu albo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

## 

## Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

**§ 26.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi oznaczony lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie.

1. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

**§ 27.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

**§ 28.**

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.

## Rozdział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

**§ 29.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.

Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

1. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

**§ 30.**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z tytułu uiszczania opłat za korzystanie z zajmowanego lokalu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Osobom, których lokal został sprzedany w trybie określonym w ust. 1, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd na wniosek Rady.

**§ 31.**

1. W przypadku śmierci członka spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi na spadkobiercę.
2. 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 prawa do lokalu, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu, pełnomocnika wyznacza sąd w postępowaniu nieprocesowym, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Spadkobierca nie będący członkiem Spółdzielni, któremu przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powinien złożyć postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku, a jeżeli spadkobierców jest kilku – także dowód, że na mocy działu spadku przypadło mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spadkobierca, który zamierza przystąpić w poczet członków Spółdzielni powinien także złożyć deklarację członkowską.

**§ 32.**

1. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu zaległości związany z opłatami za korzystanie z lokalu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

**§ 33.**

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

**§ 34.**

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do garażu wolnostojącego oraz do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

**Rozdział 4. Prawo odrębnej własności lokalu**

**§ 35.**

1. Spółdzielnia ustanawia, w drodze umowy, na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 2, wymaga formy aktu notarialnego.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

**§ 36.**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

**§ 37.**

1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do:
   1. garażu wolnostojącego;
   2. ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. W zakresie nieuregulowanym w Statucie, do prawa odrębnej własności lokali, stosuje się przepisy ustawy z dnia o własności lokali.

## Rozdział 5. Najem lokali

**§ 38.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale pozostające w jej zasobach (mieszkalne lub użytkowe), po zasięgnięciu opinii Rady Nieruchomości:

1) lokale mieszkalne:

* 1. członkom Spółdzielni, w kolejności zgłoszeń,
  2. pracownikom Spółdzielni, w miarę potrzeby,
  3. innym osobom fizycznym;

2) lokale nie będące lokalami mieszkalnymi - osobom fizycznym i osobom prawnym, przy czym pierwszeństwo wynajmu lokali przysługuje członkom Spółdzielni.

1. Spółdzielnia może ogłaszać przetargi albo konkursy ofert na najem lokali nie będących lokalami mieszkalnymi. O wynajęciu lokalu nie będącego lokalem mieszkalnym decydują zaoferowane przez ubiegającego się o najem warunki najmu, w szczególności dotyczące sposobu wykorzystania lokalu.
2. Do wynajmu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów w odniesieniu do lokali mieszkalnych.
3. Szczegółowe zasady przeznaczania lokali i pomieszczeń przynależnych do wynajmu oraz kryteria doboru najemców, w tym kryteria przetargów o których mowa w ust. 2, określa Rada Nadzorcza w Regulaminie.

**§ 39.**

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

**§ 40.**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty:
   1. z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
   2. zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## V. Przenoszenie własności lokalu

**§ 41.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawie o własności lokali.

1. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy

od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu [art. 113 ust. 6](http://n36.lex.pl/WKPLOnline/index.rpc?hiperlink=type=tresc:nro=Powszechny.366013:part=a113u6&full=1#hiperlinkText.rpc?hiperlink=type=tresc:nro=Powszechny.366013:part=a113u6&full=1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

1. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Umowa przeniesienia własności lokalu powinna być pod rygorem nieważności zawarta w formie aktu notarialnego.

**§ 42.**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawie o własności lokali.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu [art. 113 ust. 6](http://n36.lex.pl/WKPLOnline/index.rpc?hiperlink=type=tresc:nro=Powszechny.366013:part=a113u6&full=1#hiperlinkText.rpc?hiperlink=type=tresc:nro=Powszechny.366013:part=a113u6&full=1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

**§ 43.**

1. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.
2. Po śmierci członka, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. .

# VI. Wkłady

## Rozdział 1. Postanowienia wspólne dla wkładów mieszkaniowych i budowlanych

**§ 44.**

1. Członek Spółdzielni, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu, jest obowiązany uczestniczyć, w zakresie określonym postanowieniami niniejszego Statutu, w kosztach budowy tego lokalu przez wniesienie wkładu mieszkaniowego albo budowlanego przed ustanowieniem na rzecz członka tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku sfinansowania kosztów budowy lokalu członka za pomocą zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest obowiązany uczestniczyć także w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na lokal członka.

**§ 45.**

1. Przez koszt budowy lokalu, rozumie się przypadającą na lokal określoną w umowie część poniesionych kosztów zadania inwestycyjnego.
2. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w dwóch etapach:
   1. wstępnie - na podstawie przewidywanego kosztu budowy wynikającego ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
   2. ostatecznie - po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego w terminie 6 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
3. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:
   1. zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
   2. sposób ewidencjonowania kosztów,
   3. zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym.
4. Zasady ustalania kosztów budowy oraz ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa Regulamin uchwalony przez Radę.

## Rozdział 2. Wkład mieszkaniowy

**§ 46.**

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego określa się jako różnicę pomiędzy kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

**§ 47.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem sytuacji, w której prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.

**§ 48.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

**§ 49.**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić uprawnionemu wartość rynkową lokalu w terminie 30 dni od daty przeniesienia własności lokalu w wyniku przetargu.
2. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

### Rozdział 3. Wkład budowlany

**§ 50.**

Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w wysokości ustalonej w umowie, równej całości kosztów budowy przypadających na lokal członka.

**§ 51.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa po potrąceniu należności z tytułu:
   1. nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego,
   2. nie spłaconej przez członka części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

**§ 52.**

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.

**§ 53**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi,

Nakłady, o których mowa w ust. I nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków

3.W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

# VII. Zarząd nieruchomościami, używanie lokali,

**opłaty za używanie lokali**

## Rozdział 1. Zarząd nieruchomościami

**§ 54.**

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami, stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Czynności przekraczające zwykły zarząd lub powodujące obciążenie nieruchomości wymagają zgody większości właścicieli lokali wyodrębnionych w danej nieruchomości.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości (zarząd powierzony w rozumieniu ustawy o własności lokali).
3. Spółdzielnia sprawuje zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność tak jak zarząd powierzony w rozumieniu ustawy o własności lokali, choćby właściciele nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Uchwała ta nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
5. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

**§ 55.**

1. Odzyskane przez Spółdzielnię lokale mieszkalne, wolne w sensie prawnym, mogą być przez Spółdzielnię zadysponowane na rzecz członków Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może na lokale, o których mowa w ust. 1, ogłaszać przetargi, na zasadach określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## 

## Rozdział 2. Używanie lokali

**§ 56.**

1. Lokal, do którego członek Spółdzielni nabył prawo, może być używany wyłącznie na cele określone w umowie o nabyciu tego prawa.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga zgody Zarządu. Zarząd podejmuje decyzję w tej sprawie po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz Rady Nieruchomości.
3. Warunkiem dokonania zmiany przeznaczenia lokalu jest uzyskanie zgody władz budowlanych.

**§ 57.**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu lub części lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub części lokalu, o którym mowa w ust. 1, wygasają z mocy prawa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa członka do tego lokalu.

**§ 58.**

Szczegółowe warunki używania lokali oraz korzystania z innych usług i urządzeń, a także obowiązki Spółdzielni i członków w przypadku:

* 1. awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody;
  2. gdy lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię;
  3. napraw, dokonywanych przez Spółdzielnię wewnątrz lokali, określają regulaminy uchwalone przez Radę.

### 

### Rozdział 3. Zamiana lokali

**§ 59.**

1. Spółdzielnia jest obowiązana umożliwić, na pisemny wniosek zainteresowanych członków:
   1. wzajemną zamianę lokali mieszkalnych;
   2. zamianę lokali mieszkalnych z osobami spełniającymi wymogi Statutu dotyczące w szczególności uzyskania członkostwa Spółdzielni, zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może, na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości, dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczasowego lokalu mieszkalnego.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych oraz pomieszczeń przynależnych, w tym garaży wolnostojących.

**§ 60.**

1. Zamiana lokali, do których przysługują prawa własnościowe, jest cywilnoprawną umową zamiany.
2. Przy rozliczeniach z członkami Spółdzielni w związku z zamianą lokali oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę lokali i udostępnia ją zainteresowanym osobom.
4. Szczegółowe warunki zamiany lokali określa regulamin zamiany lokali uchwalony przez Radę.

### Rozdział 4. Opłaty za używanie lokali

**§ 61.**

1. Za używanie lokali członkowie Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwane dalej „opłatami za używanie lokali”, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, pomieszczeń przynależnych oraz do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, są obowiązani wnosić opłaty za używanie lokali w wysokości pokrywającej koszty związane:

1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości:

* + 1. w częściach przypadających na ich lokale, pomieszczenia przynależne lub miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych,
    2. stanowiących mienie Spółdzielni;
  1. z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię;

3) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, w tym odsetek z tytułu tego kredytu.

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani wnosić opłaty za używanie lokali, na które składają się:

1) opłaty za używanie lokali w wysokości pokrywającej koszty związane z:

* + 1. eksploatacją i utrzymaniem:
       - ich lokali,
       - nieruchomości wspólnych,
    2. nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
    3. zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów, jeżeli obowiązek wniesienia opłaty przez członka Spółdzielni wynika z przepisów powszechnie obowiązujących;
  1. wpłaty na fundusz remontowy, w wysokości określonej przez Radę, niezależnie od obowiązków tych członków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

1. Członek Spółdzielni oczekujący na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu jest obowiązany uiszczać opłaty za używanie tego lokalu od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni nie uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali użytkowych oraz nie uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, które nie są przeznaczone do wspólnego korzystania dla członków Spółdzielni.

**§ 62.**

1. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych przeznaczonych do wspólnego korzystania dla członków Spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
2. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

**§ 63.**

1. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości, posiadającej odrębną księgę wieczystą:
   1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych;
   2. ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Remonty zasobów Spółdzielni realizowane są z ogólnego funduszu remontowego Spółdzielni zgodnie z planem rzeczowo-finansowym uchwalonym przez Radę, określającym ich zakres i termin rozliczania.

**§ 64.**

1. Rada Nadzorcza, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni:

1) określa minimalne wartości kosztów przewidzianych do poniesienia w danym roku;

2) ustala wysokość opłat za używanie lokali.

1. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za używanie lokali określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorcza Spółdzielni.

**§ 65.**

1. Opłaty za używanie lokali wnosi się co miesiąc z góry do 15-go dnia miesiąca. Wnoszone opłaty za używanie lokalu zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zobowiązań najwcześniej wymagalnych.
2. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do ponoszenia tych opłat, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Opłaty, o których mowa w § 62 ust. 1, § 63 ust. 1, § 64 ust. 1 pkt 2, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, zobowiązane do ponoszenia tych opłat, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 3 zdanie drugie stosuje się.
6. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni mieszkaniowej.
9. Od nie wpłaconych w terminie opłat, Spółdzielnia może pobierać odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości.
10. Członkowie Spółdzielni nie mogą samowolnie potrącać z opłat za używanie lokali należności przysługujących im od Spółdzielni.

# VIII. Organy Spółdzielni

## Rozdział 1. Postanowienia ogólne

**§ 66.**

1. Organami ustawowymi Spółdzielni są:

* 1. Walne Zgromadzenie;
  2. Rada Nadzorcza;
  3. Zarząd.

2. Organem statutowym jest Rada Nieruchomości.

1. Wybory i odwoływanie członków organów ustawowych Spółdzielni dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do wybieralnych organów ustawowych Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ ustawowy Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane za i przeciw uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów ustawowych Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

**§ 67.**

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w wysokości:
   1. Przewodniczący Rady Nadzorczej - 30%,
   2. Członkowie Prezydium Rady Nadzorczej - 25%,
   3. Członek Rady Nadzorczej – 15%

- minimalnego wynagrodzenia za pracę.

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń Rady bądź jej Komisji, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba, że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.

3.Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, członkom organu nie przysługuje.

**Rozdział 2. Walne Zgromadzenie**

**§ 68.**

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

* 1. ustawy Prawo spółdzielcze;
  2. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  3. statutu Spółdzielni.

**§ 69.**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni, w którym biorą udział wyłącznie jej Członkowie, Pełnomocnicy Członków, Zarząd, Członkowie Rady Nadzorczej oraz zaproszeni przez Zarząd goście.

**§ 70.**

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez Pełnomocnika.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej osoby prawnej.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych są reprezentowani na Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego. Przedstawiciel ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu w rozpatrywanej sprawie tego członka.
6. Lista członków posiadających pełnomocnictwo jest odczytywana po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia oraz w razie przybycia na Walne Zgromadzenie pełnomocnika.

**§ 71.**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

* 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 członkom Zarządu;
  3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
  4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
  5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej z wyłączeniem:
     1. ustanawiania prawa odrębnej własności lokali,
     2. przeniesienia własności lokali,
     3. przeniesienia udziału we współwłasności miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
     4. przeniesienia własności lokali przejętych przez Spółdzielnię w sądowym postępowaniu egzekucyjnym;
     5. obciążania nieruchomości lub ich części, w szczególności przez zawieranie umów cywilnoprawnych na korzystanie z takich nieruchomości.
  6. podejmowanie uchwał w sprawie ustanawiania przez Zarząd prawa odrębnej własności lokali dla Spółdzielni;
  7. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
  8. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
  9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
  10. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady;
  11. uchwalanie zmian Statutu oraz podejmowanie uchwały w sprawie zmiany statutu;
  12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
  13. wybór członków i zastępców członków Rady;
  14. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
  15. podejmowanie uchwał w sprawie wydzielenia jednostek organizacyjnych

Spółdzielni na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym i ustalanie zasad tego rozrachunku;

* 1. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
  2. podejmowanie uchwał w innych sprawach należących według ustawy lub Statutu do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia.

**§ 72.**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:

1) Rady Nadzorczej;

2) co najmniej 1/10 członków Spółdzielni.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania, który będzie przedmiotem obrad.

5. W przypadkach wskazanych w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.

6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni ust. 3 pkt. 2 mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad.

7. Żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad powinno być zgłoszone na piśmie równocześnie z żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia.

8. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je Krajowa  Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

9. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

**§ 73.**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie zawiadamiani Są pisemnie, na co najmniej 21 dni przed terminem Zebrania przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Zarządu, na klatkach schodowych budynków Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni. Krajową Radę Spółdzielczą zawiadamia się na 16 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. 2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,

**§ 74.**

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
   1. Zarząd;
   2. Rada Nadzorcza;
   3. Członkowie Spółdzielni.
2. Jeżeli żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia nastąpi na wniosek członków Spółdzielni, z proponowanego przez nich porządku obrad, Zarząd bez uzgodnienia z wnioskodawcami nie może usunąć żadnego punktu. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni i przedłożenia ich pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

**§ 75.**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu, w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, Większość kwalifikowana wymagana jest:
   1. 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni;
   2. 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej oraz odwołania członka Zarządu, z uwagi na nie udzielenie abdolutorium;
   3. 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni;
   4. 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni;
   5. 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości.

5. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło co najmniej 20% członków spółdzielni.

6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Na żądanie 50% plus 1 obecnych, przewodniczący Zebrania zarządza tajne głosowanie. Wyjątek stanowi wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia, komisji Zebrania oraz porządku obrad.

**§ 76.**

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

2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

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

1) komisję mandatowo-skrutacyjną, do której zadań należy:

* + 1. sprawdzenie listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
    2. dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowań oraz podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
    3. członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej;
  1. Komisję wnioskową do zadań której należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
     1. wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku, wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie;
  2. inne komisje w miarę potrzeby.

4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują wszyscy członkowie komisji.

6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.

7. Protokoły komisji przekazywane są do Prezydium Walnego Zgromadzenia.

**§ 77.**

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w/g kolejności zgłoszeń.

2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

3. Czas wystąpienia w dyskusji może być ograniczony na wniosek zebranych członków.

4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielony poza kolejnością.

5. Przewodniczący 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 Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

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

* 1. sposobu głosowania;
  2. głosowania bez dyskusji;
  3. zakończenia dyskusji;
  4. zamknięcia listy mówców;
  5. zarządzenia przerwy;
  6. zamknięcie listy w sprawach wyborów.

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.

**§ 78.**

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący 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 „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

**§ 79.**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będą członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. Zgłoszenie kandydatur członków do Rady Nadzorczej odbywa się na piśmie z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz miejsca zamieszkania. Pisemne zgłoszenie kandydatur winno być złożone na dziennik korespondencyjny Spółdzielni na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, podczas którego będzie dokonywany wybór Rady Nadzorczej. Każda kandydatura winna zawierać listę osób popierających daną kandydaturę w liczbie minimum 10 członków Spółdzielni.
5. Do zgłoszenia winno być dołączone pisemne oświadczenie kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej. Listę zgłoszonych kandydatur Zarząd przekazuje Prezydium Walnego Zgromadzenia celem przeprowadzenia prezentacji kandydatów.
6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem na Walnym Zgromadzeniu dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących: zatrudnienia w Spółdzielni,  prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,  zalegania z wnoszeniem opłat do Spółdzielni, liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej. Członkowie na Walnym Zgromadzeniu mogą kandydatom zadawać pytania.
7. Nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej:  członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, pracownicy Spółdzielni, członkowie Rady, którzy pełnili swoją funkcję w Radzie Nadzorczej 2 kolejne kadencje, członkowie pozostający w sporze sądowym ze Spółdzielnią.
8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
9. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
10. Głos jest nieważny jeżeli:
11. zawiera większą liczbę nazwisk niż zostało zgłoszonych kandydatur;
12. karta wyborcza jest przekreślona;
13. zawiera więcej nazwisk nieskreślonych, niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
15. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów
17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

**§ 80.**

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

**§ 81.**

Postanowienia § 79 mają zastosowanie przy wyborach delegata na Kongres Spółdzielczości.

**§ 82.**

* 1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
  2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, może być odwołany w głosowaniu tajnym.

**§ 83.**

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad, Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanego Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do dokończenia przerwanego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad. Do trybu zwołania Walnego Zgromadzenia w celu jego dokończenia stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zwoływania Walnego Zgromadzenia.

**§ 84.**

* 1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.
  2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Za sporządzenie tego protokołu odpowiada Zarząd Spółdzielni.
  3. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie nie dłuższym niż 16 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
  4. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
  5. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
  6. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia jest utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

**§ 85.**

* 1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
  2. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni, albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka, może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.

1. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
2. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy, ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

**§ 86.**

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w Statucie rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje Prezydium Walnego Zgromadzenia.

**Rozdział 3. Rada Nadzorcza**

**§ 87.**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upełnomocniona przez osobę prawną.
4. Rada Nadzorcza składa się z 7-9 członków.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata tj. od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia odbywającego się po trzech latach od dnia wyboru.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej nieprzerwanie dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
7. 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 tej samej Spółdzielni.
8. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

**§ 88.**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członków Rady Nadzorczej na kolejną jej kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
   1. odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
   2. zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po przyjęciu do wiadomości przez Walne Zgromadzenie,

c) ustania członkostwa w Spółdzielni.

* 1. W razie zmniejszenia się składu Rady Nadzorczej poniżej wymaganej 5 członków Walne Zgromadzenie dokonuje wyborów uzupełniających.
  2. Członek Rady Nadzorczej może być zawieszony w wykonywaniu obowiązków przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji do najbliższego Walnego Zgromadzenia z przyczyn:
  3. nieprzestrzegania ustaleń podjętych na posiedzeniach Rady Nadzorczej;
  4. nieprzestrzegania ustaleń podjętych na posiedzeniach komisji, której jest członkiem;
  5. nieprzestrzegania obowiązujących w Spółdzielni przepisów wewnętrznych, w tym Regulaminów;
  6. niebrania udziału w pracach Rady Nadzorczej.

**§ 89.**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy, w szczególności:
   * 1. inicjowanie nowych rozwiązań ekonomiczno-finansowych i usprawnień organizacyjnych Spółdzielni;
     2. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;

3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

* 1. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  2. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  3. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;

1. podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia całości lub części nieruchomości Spółdzielni, w szczególności przez zawarcie umowy cywilnoprawnej na korzystanie z całości lub części nieruchomości przez osoby trzecie;
2. podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytów w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe, pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością;
3. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
4. podejmowanie uchwał w sprawie:
5. wykreślenia z rejestru członków,
6. skierowania zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstwa na szkodę Spółdzielni;
7. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
8. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
9. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
10. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
11. wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni;
12. ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia;
13. uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
14. uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań;
15. uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali;
16. uchwalanie regulaminu eksploatacji lokali i opłat za używanie lokali;
17. uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków;
18. uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody;
19. uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz regulaminów rozliczeń z członkami;
20. uchwalanie sposobu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku i strychów na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe;
21. uchwalanie regulaminu zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom;
22. uchwalanie regulaminu pracy Zarządu;
23. uchwalanie regulaminu wynagradzania członków Zarządu, lub podejmowanie uchwał określających jego wysokość i zasady wypłacania;
24. uchwalanie regulaminów komisji Rady Nadzorczej;
25. uchwalanie regulaminu Rady Nieruchomości;
26. uchwalanie innych regulaminów w sprawach niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu;
27. wybór i odwoływanie członków Zarządu;
28. opiniowanie sprawozdań, projektów uchwał, oraz projektów zmian Statutu przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu;
29. uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni przeprowadzanych przez uprawnione organy, podejmowanie uchwał w związku z wynikami tych lustracji oraz nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
30. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, oraz nieodpłatnego przekazania na majątek dostawców mediów technologicznych sieci i przyłączy do nowo wybudowanych obiektów realizowanych w ramach inwestycji spółdzielni;
31. upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej poprzez Walne Zgromadzenie;
32. nadzór nad działalnością Rad Nieruchomości;
33. delegowanie członka Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji członka Zarządu na okres nie dłuższy niż 3 miesiące;
34. ustalenie liczby członków Zarządu;
35. w przypadku Zarządu jednoosobowego podejmowanie uchwał o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni
36. uchwalanie regulaminu wynajmu pomieszczeń wspólnych nieruchomości Spółdzielni;
37. uchwalanie zasad wynagradzania członków Zarządu.

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

**§ 90.**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzą: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej,
2. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady nie mogą podejmować żadnych decyzji, ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy jej służb etatowych.

**§ 91.**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności, jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 5 członków Rady lub  na wniosek Zarządu, w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

3, Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej lub elektronicznej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem Rady, o ile przekazali adresy poczty e-mail.

1. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może wypełniać swoje obowiązki, jeżeli jej skład w okresie trwania kadencji nie ulegnie zmniejszeniu poniżej 5 członków.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, w Prezydium oraz w komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni członkowie Zarządu i członkowie Rad Nieruchomości oraz inne zaproszone osoby.

**§ 92.**

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania jej posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

**Rozdział 4. Zarząd Spółdzielni**

**§ 93.**

1. Zarząd jest organem kierującym działalnością spółdzielni i reprezentującym ją na zewnątrz, mającym uprawnienia do podejmowania wszelkich decyzji dotyczących Spółdzielni, o ile ustawa prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statut nie zastrzegają tych decyzji dla innych organów.
2. O ile w Statucie jest mowa o członkach Zarządu dotyczy to także Prezesa Zarządu w przypadku Zarządu jednoosobowego.
3. Zarząd składa się z jednego członka (Prezesa Zarządu) lub dwóch członków.
4. W przypadku Zarządu dwuosobowego Zarząd składa się z Prezesa i jego Zastępcy.
5. Prezesa Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Wybór następuje w drodze konkursu, w głosowaniu tajnym.
6. Zastępcę Prezesa Zarządu w przypadku Zarządu dwuosobowego wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym po wysłuchaniu opinii Prezesa Zarządu.
7. Członków Zarządu Rada Nadzorcza może odwołać w każdym czasie kwalifikowaną większością 2/3 głosów członków Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Niniejszy przepis nie narusza uprawnień Walnego Zgromadzenia do odwołania członka zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
8. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, o nawiązaniu lub rozwiązaniu stosunku pracy z członkami Zarządu.
9. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
10. Odwołanie członków Zarządu nie narusza ich uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

**§ 94.**

1, Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:

* 1. w przypadku Zarządu dwuosobowego podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni;
  2. zawieranie umów o budowę lokali i miejsc parkingowych;
  3. zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
  4. zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
  5. zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu;
  6. zawieranie, za zgodą Rady Nadzorczej, umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów;
  7. sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej;
  8. prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
  9. ustalanie zasad wynagrodzenia pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminów pracy. Postanowienia tych regulaminów nie mogą stanowić podstawy do przyznawania świadczeń Zarządowi oraz osobom świadczącym usługi na rzecz Spółdzielni na podstawie umów cywilnoprawnych;
  10. utrzymywanie zasobów mieszkaniowych i pozostałego majątku Spółdzielni we właściwym stanie technicznym;
  11. sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
  12. zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
  13. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań po uzyskaniu upoważnienia od Rady Nadzorczej;
  14. współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami;
  15. prowadzenie odrębnie dla każdej nieruchomości stanowiącej własność lub współwłasność Spółdzielni, w tym lokali użytkowych stanowiących przedmiot odrębnej własności: ewidencji i rozliczeń przychodów i kosztów.
  16. ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego
  17. ewidencji potrzeb remontowych, na podstawie informacji zawartych w rocznych przeglądach kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych.

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

**§ 95.**

* 1. Zarząd dwuosobowy działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu dwuosobowego są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w czasie jego nieobecności przez Zastępcę Prezesa.
  2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu dwuosobowego; tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**§ 96.**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię w przypadku Zarządu dwuosobowego składają łącznie dwaj członkowie Zarządu. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia woli składają Prezes Zarządu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

**§ 97.**

1. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się do udzielenia pełnomocnictw procesowych lub upoważniających do reprezentowania Spółdzielni w ramach różnych postępowań albo czynności kontrolnych.

**Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarząd**

**§ 98.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu,
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub dwóch ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka członków Zarządu. W tym wypadku członkostwo tej osoby w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
   1. inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi;
   2. podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu postanowień zawartych w ustępach 1 do 4; Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o odwołaniu członka Zarządu, a w stosunku do członka Rady Nadzorczej uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego zgodnie z ustępem 6 członka Rady Nadzorczej, rozpatrywane jest na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, które powinno być zwołane nie później niż na 3 miesiące od daty podjęcia uchwały.
8. Rada Nadzorcza może odwołać zawieszenie w pełnieniu czynności członka, jeżeli ustała podstawa zawieszenia.

**§ 99.**

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Członek rady nadzorczej nie może wykonywać żadnych odpłatnych prac na rzecz Spółdzielni.
3. Za szkody wyrządzone Spółdzielni, poprzez swoje działania lub zaniechanie sprzeczne z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, członkowie Rady Nadzorczej i członkowie Zarządu ponoszą odpowiedzialność: organizacyjną, cywilno-odszkodowawczą lub karną

**Rozdział 5. Rada Nieruchomości**

**§ 100.**

1. Rada Nieruchomości jest organem społecznym, opiniodawczym i wnioskującymi do Rady Nadzorczej oraz Zarządu w sprawach członków i mieszkańców Spółdzielni.

Rada Nieruchomości składa się z mieszkańców nieruchomości, którym przysługują prawa spółdzielcze lub prawa odrębnej własności do lokalu.

2. Kadencja Rady Nieruchomości upływa wraz z końcem kadencji Rady Nadzorczej.

3. Wybory do Rady Nieruchomości organizuje nowo ukonstytuowana Rada Nadzorcza.

Mieszkańcy wyodrębnionych organizacyjnie struktur nieruchomości wybierają Radę Nieruchomości zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym.

1. W nieruchomościach wielolokalowych skład Rady Nieruchomości powinien odpowiadać proporcji co najmniej 1 członek z każdego budynku.
2. Rada Nieruchomości wybiera spośród siebie trzech przedstawicieli (delegatów) do bieżącej współpracy z władzami Spółdzielni.
3. Rada Nieruchomości może zgłaszać członków Spółdzielni na kandydatów do Rady Nadzorczej.
4. Posiedzenie Rady Nieruchomości zwołuje Przewodniczący, powiadamiając o tym pozostałych członków Rady nieruchomości w formie ogłoszenia. W obradach Rady Nieruchomości mogą brać udział z głosem doradczym mieszkańcy budynku.

# IX. Gospodarka Spółdzielni

**§ 101.**

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 Spółdzielnie kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
5. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
6. Rada Nadzorcza może w miarę potrzeby określić w regulaminach szczegółowe warunki działalności gospodarczej Spółdzielni.

**§ 102.**

1. Spółdzielnia tworzy:

l) fundusz zasobowy,

2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

3) fundusz remontowy;

4) fundusz społeczno – kulturalny.

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.

**§ 103.**

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 ) wykłada 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. Biegły rewident ma obowiązek posiadać rachunek bankowy umożliwiający płatność w ramach mechanizmu podzielonej płatności, który znajduje się w elektronicznym wykazie podmiotów VAT prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej na podstawie art. 96b ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 poz. 361 z późn. zm.) lub rachunek powiązany z należącym do niego rachunkiem rozliczeniowym znajdującym się w tym wykazie.

6. Podstawą zlecenia badania, o którym mowa w ust. 5. jest uchwała Rady.

**§ 104.**

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.

4. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po przedstawieniu przez Zarząd ich założeń organizacyjno- finansowych Walnemu Zgromadzeniu.

**X. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

Zostawiam dla Pana Mecenasa.