



**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Hutnik”
w Łaziskach Górnych**

STATUT

Tekst jednolity

ze zmianą wynikającą z Uchwały podjętej na Walnym Zgromadzeniu Członków
w dniu 11 czerwca 2025 roku.

Zmianę zarejestrowano w Sądzie Rejonowym w Katowicach – Postanowienie z dnia 10.07.2025 r.
Sygnatura sprawy: KA.VIII NS-REJ.KRS/021257/25/716

Czerwiec 2025 rok

DZIAŁ I PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „HUTNIK”, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łaziska Górne.
3. Spółdzielnia może posługiwać się skrótem SM Hutnik
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej „ustawą”, Statutu oraz innych ustaw.

§ 2

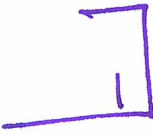
Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

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

§ 4

1. Spółdzielnia realizuje cel, o którym mowa w § 3 poprzez:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdującej się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - c) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - d) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu ich sprzedaży;
 - e) nabywanie lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu stanowiących odrębne nieruchomości w celu ich wynajmowania lub sprzedaży;
 - f) nabywanie gruntów na własność lub w użytkowanie wieczyste lub ich dzierżawienie;
 - g) zagospodarowywanie lub sprzedaż gruntów lub prawa użytkowania wieczystego;
 - h) wydzierżawianie i wynajem nieruchomości, w tym lokali, stanowiących mienie Spółdzielni, a także innych urządzeń infrastruktury technicznej i składników nieruchomości;
 - i) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
 - j) prowadzenie innej działalności gospodarczej w celu uzyskania dodatkowych środków finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych i inne zadania statutowe;



2. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
4. Symbole działalności Spółdzielni według Polskiej Klasyfikacji Działalności, zgodne z realizacją celu, o którym mowa w § 3, określa Zarząd.

§ 5

Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, w szczególności może tworzyć lub przystępować do spółek handlowych. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji.

DZIAŁ II CZŁONKOWIE

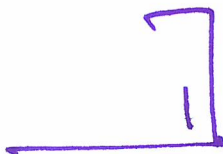
Rozdział 1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) spełniająca inne przesłanki, o których mowa w ustawie;
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Właścicielowi lokalu mieszkalnego, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 7

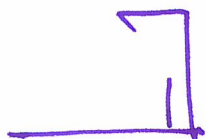
1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:



- a) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w tym prawie;
 - c) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) zaistnienia innych zdarzeń określonych w ustawie;
2. Jeżeli nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nastąpiło przed 9 września 2017 roku, nabywca staje się członkiem Spółdzielni w dniu 9 września 2017 roku.
 3. Jeżeli nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nastąpiło po 9 września 2017 roku, nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
 4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, osoby o których mowa w niniejszym punkcie mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
 5. Od 9 września 2017 roku osoby, które uzyskują członkostwo nie deklarują, ani nie wpłacają wpisowego i udziałów. Zgodnie z ustawą od tego dnia przepisów dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
 6. Członek Spółdzielni, który dokonał wpłaty udziałów przed 9 września 2017 roku nie może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

§ 8

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w tym prawie;
 - c) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) zbycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub udziału w tym prawie;
 - e) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania;
 - f) wypełnienia innych przesłanek, o których mowa w ustawie,



2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby dysponującej prawem odrębnej własności lokalu mieszkalnego jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo w Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, adres zamieszkania oraz PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd, a w przypadku Zarządu jednoosobowego Rada Nadzorcza.
3. Przyjęcie w poczet członków następuje z chwilą podjęcia przez Zarząd, a w przypadku Zarządu jednoosobowego przez Radę Nadzorczą, uchwały. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, a w przypadku Zarządu jednoosobowego dwóch członków Rady Nadzorczej, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia założenia deklaracji. O przyjęciu w poczet członków Zarząd, a w przypadku Zarządu jednoosobowego Rada Nadzorcza, zawiadamia osobę zainteresowaną pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
5. Wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji członka Spółdzielni dokonuje w formie pisemnej.
6. Członek posiadający prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
7. W przypadku, o którym mowa w pkt 6 okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
8. Za datę wystąpienia członka posiadającego prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 10

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.



2. Podstawę dokonania wpisów w rejestrze członków stanowią w szczególności dokumenty potwierdzające powstanie członkostwa. Wpisów dotyczących nabywców spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych dokonuje się z chwilą zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu prawa i przedłożenia stosownych dokumentów. Dokument potwierdzający powstanie członkostwa pozostaje w aktach członkowskich.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
4. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
5. Prawo przeglądania rejestru członków przysługuje członkowi Spółdzielni, jego małżonkowi oraz wierzycielowi członka lub Spółdzielni,
6. Osoby przeglądające rejestr członków składają pisemną deklarację przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych. Spółdzielnia jest administratorem danych osobowych. Dane osobowe przetwarzane są w celu realizacji przez Spółdzielnię zadań statutowych, które jednocześnie wraz z przepisami szczególnymi stanowią podstawę prawną ich przetwarzania. Dane osobowe mogą być przekazywane innym odbiorcom danych osobowych, ale tylko i wyłącznie w celu należytego wykonania przez Spółdzielnię zadań statutowych.

Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków

§ 11

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - a) udziału w podziale nadwyżki bilansowej;
 - b) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu;
 - c) zgłaszania, w trybie określonym w ustawie oraz Statucie, projektów uchwał lub poprawek do projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
 - d) korzystania na własny koszt z pomocy biegłego, eksperta lub doradcy podczas obrad Walnego Zgromadzenia;
 - e) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni;
 - f) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących działalności Spółdzielni i uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia;
 - g) przeglądania rejestru członków Spółdzielni, a także własnych akt członkowskich,
 - h) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów



- uchwalonych na jego podstawie, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady udostępniania dokumentów i wysokość kosztów ustala Zarząd;
- i) odwoływania się do sądu od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - j) uzyskania od Zarządu zaświadczenia stwierdzającego stan i wielkość posiadanego lokalu mieszkalnego,
 - k) do innych świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
3. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w odrębnych przepisach lub w Statucie.
 4. Zakres żądanych i udostępnianych członkom Spółdzielni dokumentów musi być zgodny z obowiązującymi przepisami.

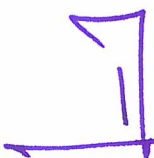
§ 12

Członek Spółdzielni jest obowiązany :

- a) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, a także o poszanowanie mienia Spółdzielni;
- b) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów wewnętrznych i uchwał organów Spółdzielni;
- c) pokryć koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o które wnioskuje;
- d) uczestniczyć w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, jeżeli Walne Zgromadzenie tak postanowi. Osoby nie będące członkami Spółdzielni mogą korzystać z takiej działalności odpłatnie;
- e) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;

§ 13

1. Członkowie Spółdzielni i inne osoby, którym przysługują prawa do lokali mieszkalnych, a nie są członkami, obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali mieszkalnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym części wspólnych nieruchomości oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami ustawy i Statutu.
2. Opłaty, o których mowa w pkt 1 wnosi się co miesiąc, do ostatniego dnia miesiąca.
3. Od niewpłaconych należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. Uchwałą w sprawie odstąpienia od pobierania odsetek ustawowych za opóźnienie podejmuje Zarząd.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych oraz ustalania opłat na ich pokrycie określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

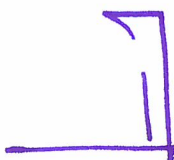


§ 14

1. Członkowie Spółdzielni oraz osoby, którym przysługują prawa do lokali mieszkalnych, a nie są członkami, są obowiązani:
 - a) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnego, w terminie do ostatniego dnia miesiąca, w którym zmiana nastąpiła;
 - b) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach w danych osobowych i o zmianie miejsca zamieszkania lub adresu dla doręczania korespondencji;
 - c) korzystać z pomieszczeń i urządzeń oraz innych części wspólnych nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym;
 - d) utrzymywać użytkowany lokal mieszkalny w należyтым stanie technicznym;
 - e) używać użytkowany lokal mieszkalny zgodnie z przeznaczeniem, a w przypadku zmiany przeznaczenia lub sposobu używania lokalu lub jego części uzyskać uprzednią zgodę Spółdzielni i pozwolenia wymagane przepisami prawa.
 - f) na żądanie Spółdzielni udostępnić użytkowany lokal mieszkalny do przeprowadzenia okresowych i doraźnych przeglądów instalacji, ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, konserwacji i remontów;
 - g) udostępnić użytkowany lokal do usunięcia awarii lub jej skutków, mogących wywołać szkodę lub zagrażających bezpośrednio powstaniem szkody. W razie nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu mieszkalnego, Spółdzielni przysługuje prawo wejścia do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji;
 - h) udostępnić użytkowany lokal mieszkalny w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych niezbędnych do rozliczania kosztów wody, ścieków, energii i innych mediów, kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
2. Rada Nadzorcza uchwała regulamin porządku domowego, normujący w szczególności zasady współdziałania przy ochronie mienia, zapewnieniu bezpieczeństwa, utrzymaniu porządku i czystości oraz estetyki zasobów.
3. Szczegółowy podział obowiązków w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości pomiędzy Spółdzielnią, a członkami Spółdzielni lub innymi osobami, którym przysługują prawa do lokali mieszkalnych, a nie będących członkami, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 15

Spółdzielnia doręcza pisma członkom i osobom nie będącym członkami, jeżeli ich sprawa dotyczy, na adres ostatnio przez nich podany. Pisma Spółdzielni wysłane na ostatni znany adres, zwrócone na skutek nie podjęcia w terminie lub niezgłoszenia przez członka i osobę nie będącą członkiem zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.



DZIAŁ III ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 16

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza, zwana dalej także Radą,
 - c) Zarząd.
2. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy organów.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

§ 17

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

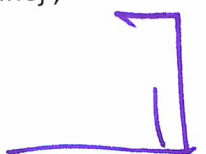
§ 18

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika, a członkowie będący osobami prawnymi – poprzez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
2. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać w szczególności imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka. Pełnomocnictwo powinno być podpisane przez udzielającego go członka w sposób czytelny.
3. Członek Zarządu lub pracownik Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
4. Lista pełnomocnictw zamykana jest przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na podaniu ilości poprawnie udzielonych pełnomocnictw.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni przez Radę lub Zarząd goście.

§ 19

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej ,



- b) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- c) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- d) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- e) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- f) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- g) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- h) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- i) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- j) uchwalanie zmian statutu,
- k) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- l) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- m) wybór i odwoływanie członków Rady oraz uchwalanie regulaminu wyborów członków Rady,
- n) uchwalanie regulaminu Rady.

§ 20

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Walne Zgromadzenie może być również zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
2. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady,
 - b) przynajmniej 1/10 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 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.



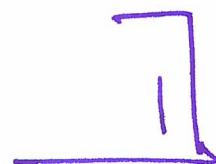
5. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o jego zwołanie.

§ 21

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są wszyscy członkowie Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia dokonuje się poprzez wywieszenie informacji w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, a także poprzez zamieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej 14 dni przed terminem jego posiedzenia.
3. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, a także informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się wybór członków Rady, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w wyznaczonym przez statut terminie.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 22

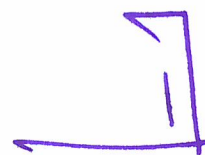
1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków Spółdzielni.



3. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw wymagających kwalifikowanej większości głosów, to jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Głosowania na Walnym Zgromadzeniu są jawne z wyjątkiem wyborów i odwoływania członków Rady.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków.

§ 23

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady lub inny wyznaczony przez Radę jej członek.
2. Otwierający Walne Zgromadzenie zarządza wybory prezydium Walnego Zgromadzenia, składającego się co najmniej z 2 osób: Przewodniczącego i Sekretarza. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym spośród obecnych na posiedzeniu członków Spółdzielni.
3. Po objęciu swoich funkcji Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przejmuje prowadzenie obrad. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytuje porządek obrad.
4. Walne Zgromadzenie wybiera w głosowaniu jawnym, spośród obecnych na posiedzeniu członków Spółdzielni, następujące komisje:
 - a) komisję skrutacyjno-mandatową, składającą się co najmniej z 2 osób, do zadań której należy sprawdzenie kompletności listy obecności i listy pełnomocnictw, ustalenie ilości wydanych mandatów, sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia, obliczanie wyników głosowań i przedstawianie ich Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia,
 - b) komisję wyborczą, składającą się co najmniej z 2 osób, do zadań której należy wykonywanie czynności związanych z wyborem członków Rady Nadzorczej oraz przedstawiciela Spółdzielni na Zjazd Delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej,



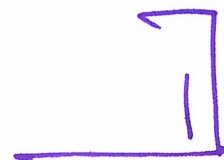
- c) komisję wniosków, składającą się co najmniej z 2 osób, do zadań której należy uporządkowanie wniosków zgłaszanych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia i odczytanie wniosków przed podjęciem stosownej uchwały,
 - d) inne komisje w miarę potrzeby, których zadania i liczebność określa prezydium Walnego Zgromadzenia.
5. Członkiem komisji wyborczej nie może być osoba kandydująca w przeprowadzanych wyborach, o których mowa w § 23 punkt 4 b) Statutu.
 6. Komisje wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
 7. Komisje sporządzają ze swej działalności protokoły, które podpisują Przewodniczący i Sekretarz komisji. Przewodniczący komisji przekazują protokoły Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
 8. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.

§ 24

1. Po zreferowaniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może zdecydować o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku łącznie.
3. Członkom Rady oraz Zarządu głos jest udzielany poza kolejnością.
4. W sprawach formalnych Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) przerwania lub zakończenia dyskusji,
 - d) ograniczenia czasu przemówień, itp.
5. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
6. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje zwykłą większością głosów.
7. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać do protokołu Walnego Zgromadzenia oświadczenia. Oświadczenie powinno być zgłoszone na piśmie.
8. Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w Statucie rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W sprawach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 25

1. Projekty uchwał poddaje pod głosowanie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.



2. Każda uchwała poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu powinna mieć nadany kolejny numer, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia, nie dłuższy niż 21 dni.
4. Zarząd jest zobowiązany do zawiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwane go Walnego Zgromadzenia, na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwane go Walnego Zgromadzenia.

§ 26

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia protokół sporządza Sekretarz Walnego Zgromadzenia, w terminie do 7 dni od dnia jego odbycia.
2. Protokół Walnego Zgromadzenia podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni.
5. W celu sporządzenia protokołu przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu muszą być uprzedzeni.

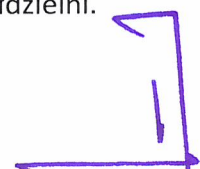
§ 27

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia do sądu.
3. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
4. Powództwo powinno być wniesione do sądu 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 Walnego Zgromadzenia.
5. Orzeczenie sądu ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza

§ 28

Rada Nadzorcza zwana dalej także Radą sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

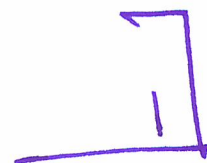


§ 29

1. Rada składa się z 6 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród kandydatów posiadających pełną zdolność do czynności prawnych.
2. Rada może pełnić wszystkie swoje statutowe funkcje w pomniejszonym składzie, nie mniejszym jednak niż 4 osoby.
3. Kadencja Rady trwa 3 lata i liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 30

1. Członkowie Rady wybierani są w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba wskazana przez tą osobę prawną, nie będąca członkiem Spółdzielni.
2. W celu zapewnienia właściwej reprezentacji członków Spółdzielni, ustala się następujący podział mandatów w Radzie według grup nieruchomości, zwanych dalej okręgami:
 - a) 2 mandaty (okręg 1) – dla nieruchomości os. Centrum 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, ul. Pocztowa 1, 2, ul. Sobieskiego 6,
 - b) 2 mandaty (okręg 2) – dla nieruchomości ul. Chopina 4, 10, 12, 14, ul. Energetyków 7, 9, 11-13-15, ul. Parkowa 1, 2, 3,
 - c) 2 mandaty (okręg 3) – dla nieruchomości ul. Dworcowe 26, 28, 30, 32, 34, 36.
3. Kandydatów do Rady zgłaszają członkowie pisemnie w Spółdzielni, w terminie do 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem, w porządku którego jest przeprowadzenie wyborów do Rady. Zasady zgłaszania kandydatów do Rady i zasady przeprowadzenia wyborów ustala Walne Zgromadzenie w regulaminie wyboru członków Rady.
4. Do Rady wybrani zostają kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów w każdym z okręgów, zgodnie z podziałem mandatów.
5. W przypadku, gdy z danego okręgu nie zgłoszono wystarczającej liczby kandydatów członkiem Rady zostaje kandydat z innego okręgu, który uzyskał w wyborach do Rady kolejno największą ilość głosów.
6. Jeżeli w wyniku głosowania na członków Rady dwóch lub więcej kandydatów na kolejnych ostatnich miejscach w danym okręgu otrzyma równą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków Rady z danego okręgu, mandat zostaje obsadzony poprzez losowanie. Losowanie przeprowadza komisja skrutacyjno-mandatowa.
7. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Mandat członka Rady wygasa z chwilą nawiązania przez niego stosunku pracy ze Spółdzielnią.



8. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez jej dwie kolejne kadencje. Ponownie do Rady można kandydować po przerwie co najmniej jednej kadencji. Kadencję rozpoczętą traktuje się jako pełną.

§ 31

1. Mandat członka Rady wygasa wraz z upływem kadencji Rady. Przepis ten dotyczy także członka Rady wybranego w wyborach uzupełniających.
2. Utrata przez członka Rady mandatu przed upływem jej kadencji następuje w przypadkach:
 - a) zrzeczenia się mandatu na piśmie, które jest skuteczne z chwilą przedłożenia na posiedzeniu Rady,
 - b) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - c) podjęcia większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie uchwały o odwołaniu członka Rady,
 - d) skazania prawomocnym wyrokiem za przestępstwo przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe.
3. Na miejsce członka Rady, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego nowego członka Rady z tego samego okręgu.
4. W przypadku członka Rady zawieszonoego przez Radę, najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonoego członka Rady.

§ 32

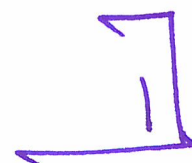
1. Do zakresu działania Rady należy:
 - a) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych i uchwalanie programów działalności społecznej i kulturalnej;
 - b) nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni poprzez:
 - i. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - ii. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - iii. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków, nie rzadziej niż raz w roku.
 - c) podejmowanie uchwał w sprawach badania sprawozdania finansowego oraz wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - d) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
 - e) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;



- f) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz uchwalanie regulaminu organizacyjnego Spółdzielni,
 - g) wybór i odwoływanie członków Zarządu, a także podejmowanie uchwał w sprawie wynagradzania członków Zarządu
 - h) 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. Oświadczenia woli Spółdzielni w tych sprawach składają łącznie dwaj członkowie Rady upoważnieni przez Radę,
 - i) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - j) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
 - k) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - l) podejmowanie uchwał w sprawie dokonania podziału nieruchomości wspólnej,
 - m) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali mieszkalnych oraz pobierania zaliczek na pokrycie tych kosztów,
 - n) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
 - o) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z miejsc postojowych,
 - p) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni,
 - q) uchwalanie regulaminu komisji Rady,
 - r) uchwalanie innych regulaminów, o których jest mowa w Statucie, a nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów,
 - s) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - t) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań ze swej działalności zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 33

1. Członkowie Rady otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu.



2. Kwota wynagrodzenia ustalana jest w ten sposób, że Przewodniczący i Sekretarz Rady otrzymują 40%, a pozostali członkowie 35% kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa wyżej wypłacane jest bez względu na ilość posiedzeń Rady w miesiącu, przy czym warunkiem wypłaty tego wynagrodzenia jest udział członka Rady w każdym jej posiedzeniu, w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest pisemnie usprawiedliwiona. Usprawiedliwienie stanowi załącznik do protokołu tego posiedzenia.

§ 34

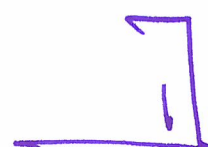
Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje w terminie 14 dni po jej wyborze i prowadzi Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Rady.

§ 35

1. Rada wybiera ze swojego grona prezydium w składzie: Przewodniczący Rady, Zastępca przewodniczącego, Sekretarz i Przewodniczący komisji rewizyjnej. Prezydium organizuje pracę Rady, w tym ustala plan pracy Rady.
2. Posiedzenia Rady zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
3. Posiedzenia Rady odbywają się raz w miesiącu w siedzibie Spółdzielni. O terminie posiedzenia Rady jej członkowie i Zarząd zawiadamiani są pisemnie.
4. Termin i wstępny porządek następnego posiedzenia może zostać ustalony w trakcie posiedzenia Rady. W tym przypadku nie jest wymagane dodatkowe zawiadomienie pisemne.
5. W posiedzeniach Rady mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
6. Posiedzenie Rady powinno również być zwołane na wniosek:
 - a) co najmniej 3 członków Rady,
 - b) Zarządu,– w terminie do 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
7. Wniosek, o którym mowa w ust. 6 składany jest w na ręce Przewodniczącego lub Zastępcy przewodniczącego Rady. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, posiedzenie Rady zwołuje Zarząd.
8. Wnioski i informacje Zarządu rozpatrywane na posiedzeniu Rady powinny być dostarczone przez Zarząd, co najmniej 5 dni przed terminem posiedzenia.

§ 36

1. Rada podejmuje decyzje kolegialnie, w formie uchwał.
2. Rada może podejmować uchwały w obecności co najmniej 4 członków Rady, w tym jej Przewodniczącego lub Zastępcy przewodniczącego.



3. Rada może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Rada podejmuje uchwały jawnie, zwykłą większością głosów.
5. Na żądanie co najmniej 4 obecnych na posiedzeniu członków Rady przeprowadza się głosowanie tajne.
6. W głosowaniu uchwały dotyczącej członka Rady, członek ten nie bierze udziału. Głosowanie jest wtedy tajne.
7. Uchwały podejmowane na posiedzeniu Rady podpisywane są przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady.
8. Członkowie Rady, którzy głosowali przeciwko podjęciu danej uchwały mogą wpisać swój odrębny głos w protokole posiedzenia.
9. Posiedzenia Rady są protokołowane. Protokół powinien być podpisany przez członków obecnych na posiedzeniu Rady.

§ 37

1. W celu wykonania swoich zadań z zakresu nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni, Rada może wybrać ze swojego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje.
2. Szczegółowy zakres pracy i tryb oraz czas działania komisji, a także zakres rzeczowy i czasowy badanych dokumentów określa uchwała Rady.

§ 38

1. Dokumenty Rady, w tym podejmowane przez Radę uchwały oraz protokoły posiedzeń przechowywane są w siedzibie Spółdzielni.
2. Koszty zwołania i odbycia posiedzeń Rady oraz wynagrodzeń wypłacanych członkom Rady stanowią koszt Spółdzielni.

§ 39

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

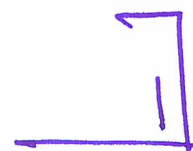
Rozdział 3. Zarząd

§ 40

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz.

§ 41

1. Zarząd składa się z 1 do 2 członków, w tym Prezesa. Liczbę członków Zarządu ustala Rada.



2. Członków Zarządu wybiera Rada, na podstawie konkursu ofert. Warunki udziału w konkursie ustala Rada. Rada ustala dla członków Zarządu wynagrodzenia.
3. Z członkami Zarządu Rada nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
4. Rada może w każdej chwili odwołać członka Zarządu w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Odwołanie członka Zarządu wymaga większości 2/3 głosów. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 42

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności niezastrzeżonych w przepisach lub statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych programów działalności,
 - b) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych, w tym ustalanie wysokości opłat związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokali,
 - c) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - d) nabywanie i zbywanie środków trwałych,
 - e) sporządzanie sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - f) udzielanie pełnomocnictw,
 - g) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - h) prowadzenie rejestru członków,
 - i) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - j) zawieranie umów o budowę lokali,
 - k) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - l) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - m) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - n) ustalanie warunków i zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - o) współdziałanie z organami administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie i Walnemu Zgromadzeniu.



§ 43

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu powinny odbywać się co najmniej raz w miesiącu.
2. Uchwały Zarządu powinny zapadać jednomyślnie. Niezgadzający się z projektem uchwały członek Zarządu może żądać wpisania swego sprzeciwu do protokołu.
3. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
4. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określają regulamin organizacyjny i regulamin pracy Zarządu, uchwalane przez Radę Nadzorczą.

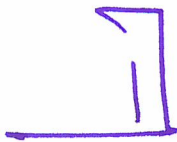
§ 44

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. W przypadku zarządu jednoosobowego oświadczenie woli składa Prezes Zarządu lub mogą składać dwaj pełnomocnicy. Oświadczenie składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
2. Uchwały Zarządu podjęte w sprawach między członkiem a Spółdzielnią winny być wysłane członkom, których dotyczą, w terminie do 14 dni od daty ich podjęcia.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. Czynności związane z reprezentowaniem Spółdzielni – zarówno na zewnątrz jak wobec członków Spółdzielni i jej organów – Zarząd wykonuje samodzielnie. Pozostałe czynności statutowe Zarząd może zlecić innym podmiotom gospodarczym i prawnym. Zlecenie czynności nie zwalnia Zarządu z odpowiedzialności prawnej i finansowej za wykonanie tej czynności.

Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 45

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej lub Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączenie ich dotyczących.



3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych 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.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji, o którym mowa w ust.3 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu jego statutowych czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

§ 46

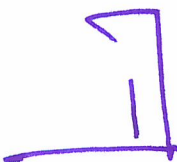
W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub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

DZIAŁ IV PRAWA DO LOKALI MIESZKALNYCH W SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 47

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie, Statucie oraz uchwalonych na jego podstawie regulaminach.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Od chwili postawienia lokalu mieszkalnego do dyspozycji członka Spółdzielni uiszcza on opłaty, o których mowa w ustawie, Statucie i uchwalonych na jego podstawie regulaminach.
6. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.



8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
10. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 48

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
2. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
4. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w ustawie, Statucie lub uchwalonych na jego podstawie regulaminach, za okres najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może żądać w trybie procesu orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 49

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a którego prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat, o których mowa w ustawie, Statucie lub uchwalonych na jego podstawie regulaminach, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.



2. Roszczenie, o którym mowa w niniejszym paragrafie przysługuje tylko wtedy, gdy wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.

§ 50

Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 51

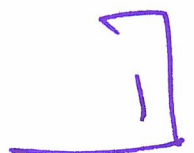
1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w ustawie i statucie oraz uchwalonych na jego podstawie regulaminach.

§ 52

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 53

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w ustawie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, Zarząd zawiera na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ustawie, konieczne jest złożenie Spółdzielni w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Ustalenia terminu dokonuje Zarząd. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby zawiadamiają o tym Spółdzielnię.



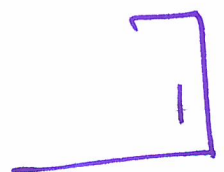
4. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w ustawie, Statucie lub uchwalonych na jego podstawie regulaminach.

§ 54

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu mieszkalnego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska ze sprzedaży lokalu, od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
5. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez innego członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - b) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
6. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 55

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zamieszczając ogłoszenie w prasie lokalnej, w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać w szczególności:
 - a) oznaczenie lokalu, położenie lokalu, jego powierzchnię użytkową, liczbę pomieszczeń,
 - b) cenę wywoławczą lokalu,
 - c) oznaczenie miejsca i terminu przeprowadzenia przetargu,
 - d) wysokość i termin wniesienia wadium,



- e) zastrzeżenie o prawie odstąpienia przez Spółdzielnię od przeprowadzenia przetargu bez podania przyczyny.
3. Osoby składające pisemne oferty, wpłacają wadium w wysokości 10 % ceny wywoławczej i przedstawiają dowód wpłaty. Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu mieszkalnego określona przez rzeczoznawcę.

Osoba na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu ponosi koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.
 4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata przez oferenta zaoferowanej ceny nabycia lokalu mieszkalnego pomniejszonej o wniesione wadium.
 5. Wadium wniesione przez osoby, które przetargu nie wygrały podlega zwrotowi.
 6. Szczegółowe zasady przeprowadzania postępowania przetargowego ustala Zarząd.

§ 56

Jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, lub nie doszło do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, Spółdzielnia ogłasza drugi termin przetargu, z możliwością obniżenia ceny wywoławczej lokalu mieszkalnego.

Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 57

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła Spółdzielni.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być wpisane do księgi wieczystej. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 58

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



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

§ 59

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w statucie, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
3. Osobie, której lokal został zlicytowany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 60

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

Rozdział 3. Odrębna własność lokalu

§ 61

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia. Ustalenia terminu dokonuje Zarząd.

§ 62

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy Statutu stosuje się odpowiednio.



§ 63

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

DZIAŁ V PRZEKSZTAŁCANIE SPÓŁDZIELCZYCH PRAW W ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 64

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego uprawniony jest do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 65

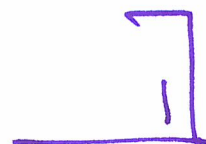
Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, przy spełnieniu przez członka warunków, o których mowa w ustawie.

§ 66

Członek wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące dokonanie tej czynności, w terminie ustalonym przez Zarząd. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 67

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy przenoszącej własność lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej, a także koszty Spółdzielni związane z przygotowaniem umowy ponosi członek Spółdzielni, na rzecz którego jest przenoszona własność lokalu.



§ 68

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia odrębnej własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci, i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.

§ 69

Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 70

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni może ona ustanawiać na rzecz własną prawo odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

DZIAŁ VI ZAMIANA LOKALI (§ 71 i § 72) – WYKREŚLONO**DZIAŁ VII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

§ 73

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady rachunkowości określa polityka rachunkowości i zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych opracowanych przez Zarząd i uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 74


1. Spółdzielnia tworzy:
 - a) fundusz udziałowy,

- b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
 - d) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - e) fundusz wkładów budowlanych.
2. Środki zgromadzone na funduszu udziałowym wykazują stan 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 9 września 2017r.
 3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej oraz odrębnych przepisów.
 4. Zasady gospodarowania funduszami określa regulamin lub regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
 5. Funduszami gospodaruje Zarząd Spółdzielni.

§ 75

1. Zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na:
 - a) sfinansowanie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, mających prawa majątkowe w danej nieruchomości,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) inne cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
4. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
5. Gdyby fundusze własne nie wystarczyły na pokrycie strat, o sposobie ich pokrycia decyduje Walne Zgromadzenie.

§ 76

1. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez biegłego rewidenta na podstawie odrębnych przepisów.
 2. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta, jeśli została zlecona, sprawozdanie z działalności Spółdzielni wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane.
- 

DZIAŁ VIII GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 77

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi przez Spółdzielnię polega na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi zasoby Spółdzielni i ma na celu w szczególności:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- b) zapewnienie właściwej gospodarki mediami,
- c) zapewnienie właściwej gospodarki finansowej nieruchomości.

§ 78

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi, polega też na czerpaniu pożytków z wynajmowania przez Spółdzielnię budynków oraz lokali, a także z wydzierżawiania gruntów.
2. Spółdzielnia może wynajmować i wydzierżawiać osobom fizycznym i prawnym, lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe, a także lokale o innym przeznaczeniu, grunty i inne, wolne w sensie prawnym.
3. Zasady najmu lub dzierżawy nieruchomości, w tym organizacji negocjacji stawki czynszu, publikacji ogłoszeń ustala Zarząd.
4. Prawa i obowiązki najemców lub dzierżawców oraz Spółdzielni określone są w umowie najmu lub w umowie dzierżawy.

§ 79

1. Koszty gospodarowania zasobami mieszkaniowymi finansowane są opłatami, o których mowa w ustawie, statucie i uchwalonych na jego podstawie regulaminach.
2. Osoby zalegające z opłatami zobowiązane są do pokrycia kosztów związanych z wezwaniami do zapłaty. Wysokość opłat na pokrycie tych kosztów ustala Zarząd.
3. Spółdzielnia ustala wynik finansowy dla każdej nieruchomości odrębnie jako różnicę pomiędzy przychodami z opłat, a kosztami eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości oraz wynik na pozostałej działalności Spółdzielni.
4. Różnica pomiędzy przychodami i kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 80

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego.



§ 81

Rada Nadzorcza ustala rodzaj napraw wewnątrz lokalu mieszkalnego, których koszty nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Koszty tych napraw obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.

§ 82

Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję w sprawie zaliczenia zasobów Spółdzielni do nieruchomości podstawowych, do mienia ogólnego Spółdzielni lub mienia służącego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub grupach budynków, biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości i jej główne przeznaczenie.

DZIAŁ IX PRZEPISY KOŃCOWE

§ 83

Spółdzielnia obowiązana jest poddawać się badaniu lustracyjnemu. Lustracja Spółdzielni prowadzona jest na podstawie odrębnych przepisów.

§ 84

1. Łączenie się, podział, likwidacja i upadłość Spółdzielni następuje w wypadkach i na zasadach określonych w ustawie oraz odrębnych przepisach.
2. W postępowaniu likwidacyjnym Spółdzielni pozostały jej majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
3. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni.

§ 85

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć polegających na budowaniu lub nabywaniu budynków w celu ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - a) krąg osób, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizacji inwestycji,
 - b) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - c) źródła finansowania inwestycji,
 - d) organizację procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji, o których mowa w niniejszym paragrafie uchwała Rada Nadzorcza.



§ 86

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami pionów instalacyjnych.
2. Nakłady, o których mowa w niniejszym paragrafie, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

§ 87

1. W przypadkach określonych w ustawie, dotyczących powstania w zasobach Spółdzielni wspólnoty mieszkaniowej, Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
2. Rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego następuje w ciągu 3 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ustawie.
3. Rozliczenie następuje poprzez:
 - a) zwrot właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego w danej nieruchomości,
 - b) obciążenie właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego w danej nieruchomości.
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, które stanowiły zasoby Spółdzielni, w których zgodnie z ustawą powstała wspólnota mieszkaniowa, na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową.
5. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 88

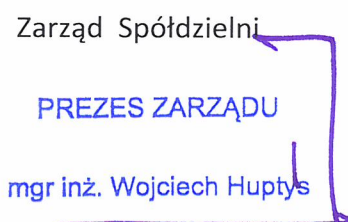
Tekst jednolity Statutu sporządza i podpisuje Zarząd Spółdzielni.

Jednolity tekst Statutu zawiera 88 paragrafów zamieszczonych na 33 stronach.

Zarząd Spółdzielni

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Wojciech Huptys



SPIS TREŚCI :

DZIAŁ I PRZEPISY WSTĘPNE	str. 2	
DZIAŁ II CZŁONKOWIE		
Rozdział 1. Członkostwo w Spółdzielni	str. 3	
Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków	str. 6	
DZIAŁ III ORGANY SPÓŁDZIELNI		
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	str. 9	
Rozdział 2. Rada Nadzorcza	str. 14	
Rozdział 3. Zarząd	str. 19	
Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	str. 21	
DZIAŁ IV PRAWA DO LOKALI MIESZKALNYCH W SPÓŁDZIELNI		
Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 22	
Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	str. 26	
Rozdział 3. Odrębna własność lokalu	str. 27	
DZIAŁ V PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZYCH PRAW W ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ LOKALU		str. 28
DZIAŁ VI ZAMIANA LOKALI (§ 71 i § 72) WYKREŚLONY	str. 29	
DZIAŁ VII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	str. 29	
DZIAŁ VIII GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	str. 31	
DZIAŁ IX PRZEPISY KOŃCOWE	str. 32	

