

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej w Seroczynie

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Seroczynie zwana w dalszych postanowieniach Spółdzielnią.
2. Podstawą prawną działalności Spółdzielni są:
 - ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami/;
 - ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze /jedn. tekst: Dz. U. z 1995 r., nr 54, poz. 288 z późniejszymi zmianami/;
 - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz. U. nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami/;
 - ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali / jedn. tekst Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903/;
 - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /jedn. tekst Dz. U. z 2000 r., nr 46, poz. 543/;inne ustawy, których przepisy mają zastosowanie do spółdzielczości mieszkaniowej;
 - Statut Spółdzielni.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest wieś Seroczyn, ul. Osiedlowa 17, gmina Wodynie, woj. mazowieckie, a terenem działalności jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej i zagranica.
2. Spółdzielnię założono na czas nieograniczony.
3. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych.

§ 3.

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

§ 4.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD - 68.20.Z;
2. zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD – 68.32.Z;
3. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD – 68.10.Z;
4. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD – 41.10.Z ;
5. prowadzenie działalności pomocniczej związanej z utrzymaniem porządku w budynkach – PKD – 81.10.Z.

§ 5

Dla realizacji swojej działalności Spółdzielnia może:

1. prowadzić działalność inwestycyjną, na terenie istniejących zasobów spółdzielni, w istniejących zasobach lokali użytkowych i mieszkalnych na terenie spółdzielni.
2. nabywać na własność tereny będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni oraz – w celu regulacji prawnej istniejących zasobów – nabywać na własność lub w wieczyste użytkowanie działki o nieuregulowanym stanie prawnym,
3. zarządzać innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
4. wydzierżawiać lub zbywać grunty stanowiące jej własność albo będące w jej użytkowaniu wieczystym, a także wynajmować, wydzierżawiać i zbywać lokale stanowiące jej własność,
5. zaciągać kredyty na realizację przedsięwzięć inwestycyjno - budowlanych Spółdzielni, określonych w § 4 w punktach 3,5,8,
6. prowadzić działalność społeczno - wychowawczej na rzecz członków i ich rodzin,
7. prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów określonych w Statucie, na zasadach wynikających z odrębnych regulacji prawnych.

DZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Przyjmowanie w poczet członków

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z zastrzeżeniem, że takiemu członkowi nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 7.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności winna być złożona w formie pisemnej i podpisana przez przystępującego do Spółdzielni. Deklaracja winna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, a także ilość zadeklarowanych udziałów.
2. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały i zgłasza wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Członek Spółdzielni może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

§ 8.

W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni.

1. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i osoby przez Zarząd upoważnionej, z podaniem daty i numeru uchwały.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Prawa Spółdzielczego. Członek Spółdzielni, jego współmałżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków.

§ 9.

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby fizycznej, spełniającej wymogi Statutu, która:
 1. ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w drodze umowy,

dziedziczenia, zapisu, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię;

2. spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności otrzymała po ustaniu małżeństwa w skutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,

3. jest małżonkiem członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności,

4. ubiega się o członkostwo na podstawie postanowień art. 14, ust. 1 lub art. 15, ust. 1-3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

5. została wskazana przez członka Spółdzielni na podstawie art. 21, ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako osoba uprawniona do ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu.

2. Jeżeli w sytuacji przewidzianej w ust. 1 pkt.4 - zgłasza się kilku uprawnionych, o wyborze jednego z nich rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej byłego członka, które ubiegają się o przyjęcie w poczet członków na skutek wykluczenia tego członka ze Spółdzielni, jeżeli przyczyny, które spowodowały to wykluczenie, dotyczą także osoby ubiegającej się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

4. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 10

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd powinien podjąć w ciągu jednego miesiąca od złożenia deklaracji.

2. Osobę, która złożyła deklarację, należy powiadomić o treści uchwały Zarządu, w terminie dwóch tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia winno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści ustalonej w ust. 3.

3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków, może w terminie dwóch tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie, wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie najpóźniej w terminie trzech miesięcy od jego wniesienia. Postanowienia ust. 2 dotyczące powiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

B. Prawa i obowiązki członków

§ 11

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa wynikające z postanowień Statutu oraz przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego.

2. Członkowi Spółdzielni przysługują w szczególności następujące prawa:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
2. prawo brania czynnego udziału w życiu spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni,
3. prawo do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia / co najmniej 3 członków / i zamieszczenia oznaczonej sprawy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał w trybie art.8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. prawo 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.
5. prawo ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów: o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w niniejszym Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
6. prawo żądania przeniesienia na członka odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu jako członkowi Spółdzielni lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
7. prawo do zamiany lokalu,
8. prawo zaznajomienia się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
9. prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
10. prawo wglądu do zapisów w rejestrze członków Spółdzielni oraz prawo przeglądania własnych akt członkowskich prowadzonych przez Spółdzielnię,
11. prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa, Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka,
12. prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych, zgodnie z ich przeznaczeniem,
13. prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług na zasadach określonych w Statucie i regulaminach wydanych na jego podstawie,
14. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat oraz kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie

lokali w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bądź na drodze sądowej,

15. prawo dochodzenia swoich praw w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej.

3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, o których mowa w ust. 2 pkt. 8, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 2002r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub informację stanowiącą tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej)- zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.

5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów o których mowa ust. 2 pkt. 8, z wyjątkiem odpisów Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te ustala Zarząd.

7. Szczegółowe zasady zaznajamiania się z protokołami i uchwałami organów Spółdzielni, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz sprawy związane z odpłatnością za wydane dokumenty (odpisy Statutu i regulaminów), określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 12.

Członek spółdzielni jest zobowiązany:

1. przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
3. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
4. uczestniczyć - jeśli przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego - w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, kosztach eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu,
5. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia członka do Spółdzielni,

6. uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie i Statucie oraz przez uiszczanie terminowo opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
7. w pełni pokrywać koszty nabycia przez Spółdzielnię terenu na własność lub w wieczyste użytkowanie, w pełni pokrywać koszty związane z uzupełnieniem lub tworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
8. ponosić wszelkie koszty związane z zawarciem umowy o przeniesienie własności lokali,
9. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
10. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
11. udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołujące szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
12. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
13. po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,
14. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
15. zawiadomić spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu w terminie 14 dni od chwili zmiany.
16. dbać o dobro Spółdzielni, jej rozwój oraz poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie.

C. Wpisowe i udziały

§ 13

1. Wpisowe wynosi ¹⁵20 zł, zaś udział wynosi ⁵⁰100 zł.
2. Członek przystępujący do Spółdzielni, a będący osobą fizyczną zobowiązany jest wnieść jeden udział, zaś będący osobą prawną – 50 udziałów.
3. Udziały są liczone odrębnie dla każdego lokalu.
4. Członek spółdzielni ma obowiązek wnieść wkład mieszkaniowy na pokrycie całości kosztów budowy lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu trzydziestu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziałów w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

7. W razie ustania członkostwa, Spółdzielnia zwraca udziały uprawnionemu do ich odbioru. Członek Spółdzielni w deklaracji lub w pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni może wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
8. Zwrot udziałów nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym nastąpiło ustanie członkostwa i był członkiem bądź osoba uprawniona wystąpiła z żądaniem oraz gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

D. Ustanie członkostwa

§ 14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka ze spółdzielni,
2. wykluczenia członka,
3. wykreślenia z rejestru członków,
4. skreślenia z rejestru członków w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej wobec jej ustania.
5. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 15

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności winno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za zgodą Spółdzielni i jej członka. Okres ten po skróceniu nie może być mniejszy niż 2 tygodnie.

§ 16

1. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie lub wykreślenie.
2. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze jego pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
3. W szczególności wykluczenie może nastąpić w przypadku, gdy członek:
 1. świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 2. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,

3. uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów lub innych uchwał organów Spółdzielni,
4. niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go, zmienia jego przeznaczenie i dokonuje w nim zmian nie posiadając przewidzianych pozwoleń,
5. świadomie wprowadza w błąd Spółdzielnię w celu nabycia określonych uprawnień,
6. uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności pozostaje w zwłoce w opłatach za używanie lokalu za co najmniej 6 miesięcy, lub z innych tytułów,
7. utracił prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym.
8. w sposób uciążliwy narusza spokój i porządek w miejscu zamieszkania.

§ 17

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. W szczególności wykreślenie może nastąpić w przypadku, gdy członek:
 1. nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziałów,
 2. nie wniósł w terminie wymaganego wkładu mieszkaniowego,
 3. zbył prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni,
 4. przebywa stale w zakładzie zamkniętym, o ile uniemożliwia mu to regularne wnoszenie opłat eksploatacyjnych,
 5. narusza złośliwie lub uciążliwie spokój i porządek w miejscu zamieszkania, a nie można mu z uwagi na wiek lub stan umysłu przypisać winy,
 6. uchyla się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności pozostaje w zwłoce za używanie lokalu przez co najmniej 6 miesięcy lub z innych tytułów, a zobowiązania te zostały potwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu,

§ 18

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, natomiast osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 19

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień członka.
2. Zarząd zobowiązany jest powiadomić członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej na siedem dni przed terminem posiedzenia i poinformować członka o prawie złożenia wyjaśnień oraz, że w razie nie przybycia Rada Nadzorcza rozpatrzy wniosek bez jego udziału.

3. W przypadku podjęcia uchwały o wykreśleniu lub wykluczeniu, Rada Nadzorcza zobowiązana jest powiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu lub wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno przedstawić motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w terminie czternastu dni od podjęcia uchwały i doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu członek ma prawo:
 1. odwołać się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust.3 albo
 2. zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
5. Odwołanie skierowane do Walnego Zgromadzenia powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Członek ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i je popierać. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być powiadomiony na piśmie na wskazany przez niego adres co najmniej trzy tygodnie przed terminem Zebrania. Jeżeli odwołujący się prawidłowo powiadomiony o terminie nie przybędzie, to Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
6. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien zostać powiadomiony pisemnie w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz uzasadnieniem.
7. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust.4 pkt2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
8. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 1. bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie do Walnego Zgromadzenia,
 2. bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 3. prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 20

1. Jeżeli właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni długotrwale zalega z wniesieniem należnych opłat 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, Spółdzielnia może w trybie procesu zażądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Właścicielowi, który nie jest członkiem Spółdzielni, a którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 21

1. Wniosek członka, dotyczący spraw między członkiem a Spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie jest możliwe, Zarząd zobowiązany jest zawiadomić o tym członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Nowy termin nie może być dłuższy niż jeden miesiąc.

§ 22

1. Członek powinien być zawiadomiony o sposobie załatwienia wniosku w ciągu dwóch tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o możliwości odwołania zgodnie z § 23. oraz o skutkach niezachowania terminu do wniesienia odwołania. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

§ 23

1. Członkowi w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia o stanowisku Zarządu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia.
3. Członek powinien być zawiadomiony o terminie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej na siedem dni przed terminem posiedzenia.
4. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. Zawiadomienie uważa się za doręczone w sytuacji, gdy członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się członkowi w ciągu dwóch tygodni od jej podjęcia.

§ 24

1. Od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, która /w pierwszej instancji należy do kompetencji Rady Nadzorczej/ - członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na trzydzieści dni przed terminem Zebrania.

§ 25

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza trzech miesięcy i odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 26

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

§ 27

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

DZIAŁ III

ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne

§ 28

1. Organami Spółdzielni są:

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

§ 29

1. W skład organów Spółdzielni, z wyjątkiem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków Spółdzielni – osób prawnych.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 28, ust. 1 pkt.2-3 Statutu dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołanie następuje uchwałą podjętą w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów biorących udział w głosowaniu, z zastrzeżeniem wynikającym z § 50, ust.2.
4. Kandydaci do Zarządu i Rady Nadzorczej składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji określonego w art. 56 § 3 Prawa Spółdzielczego.
5. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
7. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
8. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów.
9. Członek, osoba fizyczna, nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.

§ 30

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która bezpośrednio jego dotyczy.
2. Członek organu spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni.

§ 31.**B. Walne Zgromadzenie**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, z zastrzeżeniem postanowień ust.2 i 3.
2. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
3. Osoby fizyczne nie mające zdolności do czynności prawnych lub mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
4. Każdy członek spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

§ 32

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, inwestycyjnej i społecznej Spółdzielni,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał w sprawie wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzania sprawozdania finansowego, w tym bilansu rocznego i rachunku wyników oraz podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przepisu art. 38 § 1 pkt.5 ustawy prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu Statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w stosunku rocznym, w tym kredytów
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
14. uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
15. podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia działalności gospodarczej, związanej bezpośrednio z realizacją podstawowego celu działania Spółdzielni,
16. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 33

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - Rady Nadzorczej,
 - 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia określone w ust. 2 winno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie zwołane w trybie określonym w ust. 2 powinno odbyć się w ciągu 4 tygodni od wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać - na koszt Spółdzielni - Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

§ 34

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć w terminie określonym w ust. 1 członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Radzie Spółdzielczej oraz członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykreśleniu lub wykluczeniu go ze spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta,- oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad wykląda się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

4. Zawiadomienie o którym mowa w ust. 2 powinno zawierać informację o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 35

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłoszony przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądanie, o którym mowa w ust. 1, co najmniej 15 dni przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupelniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 35 co najmniej na 14 dni przed terminem odbycia Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 36

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w § 35 i § 36 Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć je do następnego Zgromadzenia a także odroczyć swe obrady na czas nie przekraczający 4 tygodni.

§ 37

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady.
2. Otwierający Zgromadzenie zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 38

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwały na Walnym Zgromadzeniu zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których Prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
 - 1/. większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
 - 2/. większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie uchwalenia i zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni.

§ 39

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:
 - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami;
 - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem list obecności i protokolowaniem obrad.
3. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 40

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

§ 41

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
 1. mandatowo-skrutacyjną, w składzie od 3 do 5 osób
 2. uchwał i wniosków, w składzie od 3 do 5 osób
 3. wyborczą, w składzie od 3 do 5 osób
 4. statutową, w składzie od 3 do 5 osób.
2. Walne Zgromadzenie może w razie potrzeby wybrać inne komisje.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni.
4. Bezzwłocznie po wybraniu komisje konstytuują się i wybierają ze swojego grona przewodniczącego jego zastępcę i sekretarza.

§ 42

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

1. sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego i statutu spółdzielni
2. ustalenie stanu obecności członków
3. obliczanie głosów oddanych w głosowaniu
4. sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów spółdzielni i na zjazd delegatów związku;
5. ogłaszanie wyników wyborów.

§ 43

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:

1. rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia, zgłaszanie do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu ostatecznych tekstów projektów tych uchwał
2. rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz z ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu.

§ 44

Do zadań komisji wyborczej należy:

1. zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego
2. sprawdzanie czy kandydat złożył wymagane dokumenty
3. opracowywanie alfabetyczne listy kandydatów i przekazywanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 45

Do zadań komisji statutowej należy:

1. zebranie w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia uwag do przedstawionego przez Zarząd projektu statutu.
2. przedstawienie i omówienie projektu statutu oraz zgłoszonych uwag i propozycji zmian Walnemu Zgromadzeniu.

§ 46

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu.

§ 47

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Każda sprawę wnoszoną pod obrady referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.
3. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję.
4. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący może przedłużyć czas wystąpienia.
5. Przewodniczący udziela głosu w dyskusji w kolejności zgłoszeń. Może on odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę a jeżeli okaże się to bezskuteczne odbiera mówcy głos.
7. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 48

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w sprawach formalnych.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 1. przerwę w obradach
 2. ograniczenie czasu przemówień
 3. zamknięcie listy mówców
 4. zamknięcie dyskusji i przeprowadzenie głosowania

5. przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin
 6. przeprowadzenie głosowania tajnego
 7. wnioski w innych sprawach formalnych mających znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań.
3. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu głosów za i przeciw wnioskowi przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 49

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz delegata na zjazd związku w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach na żądanie 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Uchwały i poprawki do uchwał przyjmowane są zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub statut wymaga kwalifikowanej większości.
5. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią spółdzielni. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „ ZA”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”.

Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wyniki głosowania. Wyniki głosowania powinny być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia.

§ 50

1. Wnioski opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „wolne wnioski”.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków spółdzielni w rozumieniu art.42§ 1 ustawy prawo spółdzielcze, winny być one rozpatrzone przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

§ 51

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku

rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej. Sprostowania lub zastrzeżenia do protokołu zgłasza się w formie pisemnej do Rady Nadzorczej w terminie 60 dni.

2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd spółdzielni. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.

§ 52

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie organy Spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interes Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
5. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 6 tygodni od dnia odbycia tego Zgromadzenia. Dla członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego nieprawidłowego zwołania termin ten biegnie od dnia powzięcia przez niego wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Zebrania Przedstawicieli. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale termin 6 tygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w § 19 ust.5
7. Orzeczenia sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc względem wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organów.
8. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

C. Rada Nadzorcza

§ 53

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie. Kadencja Rady trwa 3 lata.
2. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru i ogłoszenia jej składu.

§ 54

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 55

1. Członek Rady Nadzorczej traci mandat z upływem kadencji a także w razie odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie.
2. Przyczyną utraty mandatu może być w szczególności:
 1. zrzeczenie się mandatu,
 2. ustanie członkostwa Spółdzielni,
 3. wybranie do Zarządu,
 4. nieusprawiedliwiona nieobecność, co najmniej na trzech kolejnych posiedzeniach Rady
 5. w przypadkach określonych w ust. 2 Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej.

§ 56

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczych, finansowych, remontowych i inwestycyjnych oraz programów działalności społeczno – wychowawczej,
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a. badanie sprawozdań okresowych i finansowych,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań statutowych - ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c. przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej z zastrzeżeniem, że w przypadku obciążenia nieruchomości hipoteką na zabezpieczenie zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na potrzeby danej nieruchomości niezbędna jest pisemna zgoda większości członków lub osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w budynku tej nieruchomości.
4. powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
5. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
6. składanie na Walnym Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
7. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni

przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,

8. wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
9. uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zebrania lub Zarządu,
10. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
11. wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu.

§ 57

Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 58

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje stałe lub czasowe.
2. Do składu tych komisji Rada Nadzorcza może dokooptować członków Spółdzielni nie będących członkami Rady Nadzorczej, w liczbie nie przekraczającej połowy składu komisji.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisję rewizyjną.

§ 59

Rada Nadzorcza ze swego grona wybiera Prezydium, którego zadaniem jest organizowanie pracy Rady. Skład Prezydium określa Regulamin Rady Nadzorczej.

§ 60

1. Szczegółowy tryb dotyczący sposobu zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

D. Zarząd

§ 61

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 62

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jednego lub dwóch zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą.

2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga większości 3/5 głosów i pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia Statutu, wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 63

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie uchwał w sprawach niezastrzeżonych dla innych organów w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych ani w Statucie
2. W szczególności do Zarządu należy:
 1. podejmowanie uchwał w sprawach przyjmowania w poczet członków Spółdzielni,
 2. podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności lokali mieszkalnych oraz zawierania umów o spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 3. sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 4. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 5. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 6. sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 7. zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 8. ustalenie porządku obrad na Walne Zgromadzenie, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
 9. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie,
 10. współdziałanie z organami administracji: rządowej i samorządowej, a także organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 11. udzielanie pełnomocnictw w granicach posiadanego umocowania,
 12. realizacja inwestycji.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 64

1. 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 jednostki.

2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw dla dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczegółowych, w granicach posiadanego umocowania.

§ 65

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 66

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, złożone w jej siedzibie albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 67

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i Rady lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji, Rada winna podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołania członka Rady decyduje najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 68

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

DZIAŁ IV PRAWO DO LOKALU

A. Postanowienia ogólne

§ 69

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:
 1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych,
 2. wynajmować członkom lokale mieszkalne i użytkowe.

B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 70

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Umowa powinna w szczególności zawierać:
 - a. oznaczenie lokalu mieszkalnego, jego powierzchnie, liczbę i rodzaj pomieszczeń,
 - b. wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
 - c. określenie wyposażenia lokalu i jego stanu technicznego,
 - d. prawa i obowiązki obciążające członka i Spółdzielnię a dotyczące użytkowania lokalu,
 - e. pouczenie dotyczące skutków ustania członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 71

Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

§ 72

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego lub postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. w przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 73

Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej.

§ 74

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 1. jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 2. jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat za używanie lokalu za 6 miesięcy.

3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
5. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.

§ 75

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 78, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg nieograniczony na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu poprzez publikację ogłoszenia w prasie i wywieszenie na klatkach schodowych w budynkach spółdzielni.
2. 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.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się kwotę zaległych opłat za używanie lokalu oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 jest opróżnienie lokalu.
6. Wypłata wartości rynkowej lokalu następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu o którym mowa w ust.1 i na rzecz innej osoby.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz inne uzasadnione koszty obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 76

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia 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. Były współmałżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. W razie nie dokonania przez małżonków czynności, o których mowa w ust. 1, Zarząd Spółdzielni wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy

niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie.

3. Po bezskutecznym upływie terminu wymaganego w ust. 2, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 77

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługuje obojgu małżonkom, przypada żyjącemu współmałżonkowi bądź współmałżonce. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską w terminie jednego roku od dnia śmierci członka. Postanowienia § 76 ust. 2 i 3 Statutu stosuje się odpowiednio.
2. Postanowienia ust. 1 nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 78

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 78 Statutu, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 75 Statutu lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 77 Statutu, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Celem zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem spółdzielni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu - wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 75 ust.2 i 3 Statutu.

§ 79

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 1. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, spłat zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jego poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz inne uzasadnione koszty obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 80

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

- Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
- Zbycie własnościowego prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne, z wyjątkiem zbycia części lokalu spełniającej wymagania odrębnego lokalu określone w art.2 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
- 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.

§ 81

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, naliczanych od osoby, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie i wyposażyć lokal w niezbędne urządzenia pomiarowe.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 82

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 83

1. Jeżeli 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 postanowieniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela spadkobierców.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 84

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 85

W przypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków, o których mowa w § 12, pkt 6 Statutu, rażącego lub uporczywego naruszenia regulaminu porządku domowego przez osoby korzystające z lokalu albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 86

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka lub osobę nie będącą członkiem część wkładu budowlanego.

3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust. 1.
5. Wypłata wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 3, następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz innej osoby.

§ 87

1. W przypadku wygaśnięcia 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 terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu po potrąceniu należności wymienionych w § 85 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 88

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

§ 89

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których ~~mowa w § 105 Statutu~~ *mowa w § 105 Statutu w art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15.12.00r. o spółdzielniach mieszkaniowych*
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, wpisu do księgi wieczystej oraz inne uzasadnione koszty obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 90

1. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowy, o których mowa w § 79 i 89 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub

spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub budowali go jej poprzednicy prawni.

§ 91

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym do garaży oraz prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

B. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 92

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 93

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po spełnieniu przez niego warunków wynikających z §§ 79 i 89 statutu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków lub osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 94

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.

§ 95

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

§ 96

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 2-5.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18, ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, choćby właściciele nie byli członkami Spółdzielni.
3. Jednakże przepisy ustawy wymienionej w ust. 1 o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli oraz o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18, ust. 1 oraz art. 29, ust. 1 i ust. 1 a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12, ust. 3 ustawy wymienionej w ust. 1, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej, obliczonej wg wielkości udziałów w tej nieruchomości.
5. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16, ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.

§ 97

Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art.42 ustawy Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 98

1. Właściciele lokali są zobowiązani 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.
2. Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

E. Wynajem lokali

§ 99

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże, znajdujące się w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię. Spółdzielnia może wynajmować lokale także w innych budynkach, jeżeli nie może ustanowić do nich spółdzielczego lokatorskiego lub prawa odrębnej własności, ze względu na cechy techniczno - użytkowe tych lokali lub brak na nie popytu.

§ 100

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

F. Zamiana Lokali.

§ 101

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom oraz osobom nie będącym członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio do garaży.
3. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

G. Sprzedaż mieszkań.

§ 102

1. Jeżeli do lokalu wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności prawa to tego lokalu.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację w prasie lokalnej oraz przez wywieszenie ogłoszenia na klatkach schodowych w budynkach spółdzielni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu

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

4. Zasady i tryb sprzedaży odzyskanego przez Spółdzielnię mieszkania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ V

ZASADY FINANSOWANIA SPÓŁDZIELNI

A. Opłaty za używanie lokali

§ 103

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu
3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje 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 z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje

- spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
 8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-5
 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.
 9. Wysokość opłat jak wyżej ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w planie techniczno – ekonomicznym, zatwierdza Rada Nadzorcza. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1m² powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do kosztów eksploatacji, wpłat na fundusz remontowy, opłat za centralne ogrzewanie, a na jednego mieszkańca w odniesieniu do kosztów zużycia wody, odprowadzania ścieków, wywozu śmieci, użytkowania dźwigów osobowych; w przypadku posiadania wodomierzy wg ich wskazań.
 10. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala Zarząd Spółdzielni, zatwierdza Rada Nadzorcza.
 11. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa regulamin opracowany przez Zarząd Spółdzielni, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 104

1. Opłaty, o których mowa w § 103 Statutu, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, nie będącego członkiem właściciela lokalu lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu przedstawić kalkulacje wysokości opłat.
2. Opłaty o których mowa w § 103 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. Od nie wniesionych w terminie opłat Spółdzielnia może naliczyć ustawowe odsetki.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 103 ust. 1-6 Statutu, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie

będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 105

1. 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.
2. 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.

§ 106

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art.42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust.1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art.3 ust.2 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencję wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.
4. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w ust. 1, zalicza się w szczególności:
 1. koszty centralnego ogrzewania,
 2. koszty dostawy wody zimnej o odprowadzania ścieków,
 3. koszty wywozu nieczystości,
 4. opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tą nieruchomość,
 5. koszty ubezpieczenia budynku,
 6. koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym
 7. koszty eksploatacji dźwigów osobowych
 8. koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
 9. koszty remontów i konserwacji budynków,
 10. koszty sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości,
 11. koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych,
5. Koszty wymienione w ust.2 powiększa się o przypadające na nie części kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni.

6. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:

1. koszty centralnego ogrzewania,
2. koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
3. koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
4. koszty okresowych przeglądów instalacji technicznych znajdujących się w lokalu,
5. koszty podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
6. koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych.

§ 107

Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów będących współwłasnością Spółdzielni.

§ 108

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:

1. kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości,
2. kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
3. kosztów działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej,
4. kosztów ogólnych zarządu, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.

2. Gdy dana nieruchomość przynosi korzyści lub inne przychody, zwiększają one przychody spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.

3. W przypadku gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali, ale żaden z właścicieli nie wypowiedział członkostwa w Spółdzielni, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali:

1. pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali,
2. uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej. Pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali na zasadach określonych w ust. 1.

3. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności co najmniej jednego lokalu i co najmniej jeden właściciel lokalu wypowiedział członkostwo w Spółdzielni właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni:
 1. pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 2. uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej
 3. uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu. Pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali na zasadach określonych w ust.1.

B. Gospodarka Spółdzielni

§ 109

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 tej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 110

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 1. fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 2. fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:
 1. fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
 2. fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
 3. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni i nie będących członkami właścicieli lokali oraz osób nie będących członkami spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 4. fundusz na działalność społeczną, oświatową i kulturalną, powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni i nie będących członkami właścicieli lokali oraz innych źródeł określonych w przepisach ustawowych,

5. fundusz świadczeń socjalnych,
 6. inne fundusze celowe, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 i 2, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą z wyłączeniem ust.2 pkt.5.
 4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie z tytułu zasobów mieszkaniowych ewidencjonuje się na oddzielnym koncie.

§ 111

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.

§ 112

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
4. Sprawozdania wraz z innymi dokumentami określonymi w przepisach, o których mowa w ust. 1, ogłasza się w Monitorze Spółdzielczym

DZIAŁ VI

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 113

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

§ 114

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Seroczynie został uchwalony w dniu 24 maja 2009 roku uchwałą nr 1 przez Zgromadzenie Założycieli.

Założycielami spółdzielni są właściciele lokali mieszkalnych położonych w miejscowości Seroczyn (kod pocztowy 08 - 116) przy ul. Osiedlowej i Wernera, gmina Wodynie, wykupionych od Agencji Nieruchomości Rolnych na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późniejszymi zmianami.

Członkowie Założyciele Spółdzielni Mieszkaniowej w Seroczynie: *Janina Michalak* *Blaskoła Krystyna*

L.p.	Imię i nazwisko	Adres zamieszkania	Własnoręczny podpis
1.	Maria Baran	Seroczyn, ul. Osiedlowa 7/14	<i>Maria Baran</i>
2.	Barbara Świtek	Seroczyn, ul. Osiedlowa 7/17	<i>Świtek Barbara</i>
3.	Stanisława Rycio	Seroczyn, ul. Osiedlowa 6/2	<i>Rycio Stanisława</i>
4.	Paweł Klepacki	Seroczyn, ul. Osiedlowa 3/12	<i>Klepacki Paweł</i>
5.	Piotr Ozarek	Seroczyn, ul. Osiedlowa 7/8	<i>Piotr Ozarek</i>
6.	Waldemar Polak	Seroczyn, ul. Osiedlowa 6/14	<i>Polak Waldemar</i>
7.	Roman Rycio	Seroczyn, ul. Osiedlowa 8/18	<i>Rycio Roman</i>
8.	Józef Śledź	Seroczyn, ul. Osiedlowa 7/16	<i>Śledź Józef</i>
9.	Janusz Winiarek	Seroczyn, ul. Osiedlowa 7/4	<i>Janusz Winiarek</i>
10.	Anna Polak	Seroczyn, ul. Osiedlowa 3/10	<i>Anna Polak</i>
11.	Mieczysław Winiarek	Seroczyn, ul. Osiedlowa 3/9	<i>Winiarek Mieczysław</i>
12.	Krzysztof Jezierski	Seroczyn, ul. Osiedlowa 8/17	<i>Jezierski Krzysztof</i>
13.	Andrzej Kania	Seroczyn, ul. Osiedlowa 7/6	<i>Kania Andrzej</i>
14.	Józef Kania	Seroczyn, ul. Osiedlowa 8/9	<i>Kania Józef</i>
15.	Sławomir Wysocki	Seroczyn, ul. Osiedlowa 6/5	<i>Wysocki Sławomir</i>
16.	Zbigniew Gostolek	Seroczyn, ul. Osiedlowa 3/18	<i>Zbigniew Gostolek</i>
17.	Roman Kania	Seroczyn, ul. Osiedlowa 6/6	<i>Kania Roman</i>
18.	Janina Michalak	Seroczyn, ul. Osiedlowa 6/9	<i>Michalak Janina</i>
19.	Feliksa Walo	Seroczyn, ul. Osiedlowa 7/11	<i>Walo Feliksa</i>
20.	Jan Walo	Seroczyn, ul. Osiedlowa 6/7	<i>Walo Janina</i>
21.	Krystyna Talarek	Seroczyn, ul. Osiedlowa 7/3	<i>Talarok Krystyna</i>

22.	Leokadia Miszta	Seroczyn, ul. Osiedlowa 7/12	Miszta Leokadia
23.	Wiesław Kania	Seroczyn, ul. Osiedlowa 6/11	Wieslaw Kania
24.	Tadeusz Michalczyk	Seroczyn, ul. Osiedlowa 8/2	Michalczyk Tadeusz
25.	Janina Baran	Seroczyn, ul. Osiedlowa 8/6	Janina Baran
26.	Krystyna Plaskota	Seroczyn, ul. Osiedlowa 16/5	Plaskota Krystyna
27.	Stanisława Łuszczyk	Seroczyn, ul. Osiedlowa 3/7	Łuszczyk Stanisława
28.	Zdzisław Kluska	Seroczyn, ul. Osiedlowa 15	Zdzislaw Kluska
29.	Andrzej Bieniek	Seroczyn, ul. Osiedlowa 7/13	Bieniek Andrzej
30.	Jan Michalczyk	Seroczyn, ul. Osiedlowa 6/18	Jan Michalczyk
31.	Andrzej Świtek	Seroczyn, ul. Osiedlowa 7/2	Switek Andrzej
32.	Jerzy Śledź	Seroczyn, ul. Osiedlowa 8/7	Śledź Jerzy
33.	Franciszek Kasprzak	Seroczyn, ul. Osiedlowa 8/12	Kasprzak Franciszek
34.	Jan Knap	Seroczyn, ul. Osiedlowa 6/3	Knap Jan
35.	Bogusław Plaskota	Seroczyn, ul. Osiedlowa 6/12	Plaskota Boguslaw
36.	Jan Bogusz	Seroczyn, ul. Osiedlowa 6/16	Bogusz Jan
37.	Andrzej Dziugieł	Seroczyn, ul. Osiedlowa 6/15	Dziugiel Andrzej
38.	Jerzy Wojda	Seroczyn, ul. Osiedlowa 6/13	Wojda Jerzy
39.	Jacek Osiński	Seroczyn, ul. Osiedlowa 12	Osiniski Jacek
40.	Mirosława Okuń	Seroczyn, ul. Wernera 1/2	Okun Mirosława
41.	Danuta Brodzik	Seroczyn, ul. Osiedlowa 6/17	Brodzik Danuta
42.	Zofia Dąbrowska	Seroczyn, ul. Osiedlowa 8/3	Dąbrowska Zofia
43.	Marian Kania	Seroczyn, ul. Osiedlowa 8/8	MARIAN KANIA
44.	Jarosław Kania	Seroczyn, ul. Osiedlowa 8/13	Kania Jaroslaw
45.	Jarosław Michalczyk	Seroczyn, ul. Osiedlowa 3/16	Michalczyk Jaroslaw
46.	Grażyna Młodzianowska	Seroczyn, ul. Osiedlowa 7/5	Młodzianowska Grażyna
47.	Kazimierz Kurcz	Seroczyn, ul. Osiedlowa 7/10	Kazimierz Kurcz
48.	Agnieszka Pietrzak	Seroczyn, ul. Osiedlowa 6/4	Pietrzak Agnieszka.