

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku

Kierując się potrzebą dostosowania przepisów wewnątrzsółdzielczych do licznych zmian w prawie powszechnym, a także do zmieniających się społeczno-gospodarczych warunków funkcjonowania Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku postanawia uchwalić niniejszy Statut. Jednocześnie ze względu na częste zmiany ustawodawcze przepisów dotyczących spółdzielni mieszkaniowych, Statut niniejszy stanowi przede wszystkim regulację tych kwestii, które nie są unormowane w przepisach prawa powszechnie obowiązującego.

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ I.

Podstawy prawne:

- 1) ustawa z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- 2) ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- 4) inne ustawy.

Art. 1

[Postanowienia wstępne]

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kłodzku.
2. Obszarem działania Spółdzielni jest terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kłodzko.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Art. 2

[Słownik pojęć]

Użyte w Statucie określenia oznaczają:

1. Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kłodzku,
2. Statut - niniejszy Statut,
3. Zarząd - Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku,
4. Rada - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku,
5. Walne Zgromadzenie - Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku,
6. członek - członek Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku,
7. Prawo Spółdzielcze - ustawa z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.),
8. Ustawa - ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.),
9. spółdzielcze prawa do lokalu - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
10. lokal - w rozumieniu nadanym przepisem art. 2 ust. 1 Ustawy,
11. osoby bliskie - osoby, o których mowa w art. 2 ust. 5 Ustawy,
12. opłaty eksploatacyjne - opłaty o których mowa w przepisie art. 4 Ustawy,
13. należności Spółdzielni - opłaty na rzecz Spółdzielni, w szczególności opłaty, o których mowa w art. 4 ustawy, odpisy na fundusz remontowy, kwoty spłaty kredytów mieszkaniowych obciążające lokal, należności z tytułu umów najmu części wspólnych i majątku spółdzielczego.
14. przepisy powszechnie obowiązujące - w szczególności przepisy ustaw, w tym Prawa Spółdzielczego i Ustawy.



Art. 3
[Cel Spółdzielni]

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin objętych przedmiotem działalności Spółdzielni, w szczególności poprzez dostarczanie członkom lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Art. 4
[Przedmiot działalności Spółdzielni]

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD: 68.20.Z.),
- 2) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD: 41.10.Z.),
- 3) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD: 68.32.Z.),
- 4) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD: 68.10.Z.),
- 5) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD: 41.20.Z.),
- 6) Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (PKD: 35.30.Z.),
- 7) Działalność twórcza związana z kulturą i rozrywką (PKD: 90),
- 8) Działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna (PKD: 93).

Art. 5
[Sposób realizacji celu i przedmiotu działalności Spółdzielni]

1. Spółdzielnia realizuje cel, o którym mowa w art. 3 Statutu i przedmiot działalności, o którym mowa w art. 4 Statutu poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdującej się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub współwłasność członków spółdzielni,
- 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 8) produkcję energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- 9) przesyłanie do abonentów sieci kablowej sygnałów telewizyjnych, radiowych i internetu.

2. Dla realizacji zadań określonych w ust. 1 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami,



- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 4) prowadzi działalność usługową,
- 5) może prowadzić działalność produkcyjną.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
4. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w art. 3.
5. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
6. 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 części udziałów (akcji) tych organizacji.
7. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celach określonych w ust. 1 pkt 1-5.
8. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
9. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 7, jest Walne Zgromadzenie.

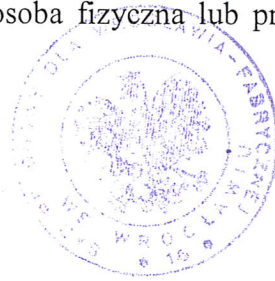
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

ROZDZIAŁ I. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

Art. 6

[Osoby, które są lub mogą być członkami spółdzielni]

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:
 - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ Ustawy lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ Ustawy.
5. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.



6. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
7. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu - nie dłuższego niż 12 miesięcy - wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 8.
10. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

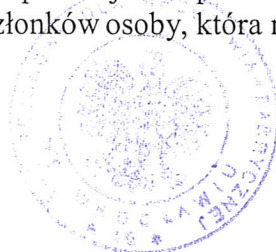
Art. 7

[Zasady i tryb powstania członkostwa w Spółdzielni]

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 Ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje na podstawie uchwały Zarządu podjętej po złożeniu deklaracji przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

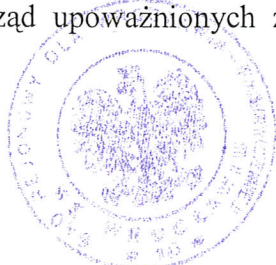


Art. 8
[Rejestr członków]

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę),
 - 2) numer wpisu do rejestru,
 - 3) liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów,
 - 4) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - 5) zmiany danych podlegających wpisowi do rejestru,
 - 6) datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

Art. 9
[Procedura stwierdzania członkostwa i przyjęcia w poczet członków]

1. Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza na posiedzeniu Zarządu powstanie członkostwa, dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Stwierdzenie powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest ono podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem art. 7 ust.1. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 14 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli nabycie, o którym mowa w ust. 2 nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z dniem 09.09.2017 r.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej.
5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo i zawierać:
 - imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
 - PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna,
 - adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny, użytkowy czy garaż,
 - miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
 - adres korespondencyjny,
 - dane kontaktowe: nr telefonu, email,
 - oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie przez Spółdzielnię danych osobowych dla celów członkowsko-mieszkaniowych związanych z przystąpieniem do Spółdzielni i członkostwem w Spółdzielni,Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
6. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
7. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.



8. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w art. 7. Jednakże, w razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
9. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
11. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę w ciągu 30 dni od dnia wniesienia odwołania. Rada podejmuje uchwałę, w której:
 - 1) utrzymuje w mocy zaskarżoną uchwałę i odmawia przyjęcia w poczet członków, albo
 - 2) zmienia zaskarżoną uchwałę poprzez przyjęcie osoby ubiegającej się o członkostwo w poczet członków.
12. Uchwała Rady w każdym wypadku powinna zawierać uzasadnienie.
13. Uchwałę Rady doręcza się osobie ubiegającej się o przyjęcie w poczet członków.
14. Od uchwały Rady nie przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia.

Art. 10
[Wpisowe i udziały]

1. Osoby, które uzyskały członkostwo (od 9 września 2017 roku) nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem wypłaty.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. Zgodnie z art. 1 ust 9 Ustawy przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

ROZDZIAŁ II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

Art. 11
[Równość praw i obowiązków]

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

Art. 12
[Prawa członków Spółdzielni]

Członkowi Spółdzielni przysługują prawa wskazane w Ustawie, Prawie Spółdzielczym i Statucie, w tym:



- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem, iż bierne prawo wyborcze nie przysługuje członkom nieposiadającym pełnej zdolności do czynności prawnych,
- 2) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 3) prawo do otrzymania odpisu Statutu, regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, a także tekstu Prawa Spółdzielczego i Ustawy,
- 4) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym w zakresie wskazanym w niniejszym Statucie oraz na drodze sądowej od uchwał wynikających ze stosunku członkostwa,
- 5) prawo do uzyskiwania pełnych informacji dotyczących jego spraw członkowskich,
- 6) prawo do otrzymania kopii rocznego sprawozdania finansowego,
- 7) prawo do uzyskania kopii protokołów lustracji wraz z wnioskami polustracyjnymi,
- 8) prawo żądania informacji o wysokości wynagrodzeń i innych świadczeń przysługujących członkom Zarządu i Rady z tytułu pełnienia funkcji w tych organach.

Art. 13

[Obowiązki członków Spółdzielni]

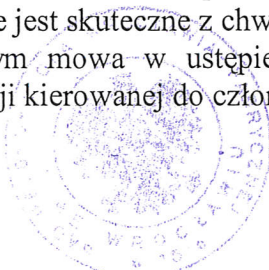
Członek zobowiązany jest, w szczególności:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, opartych na nich regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 3) uiszczać terminowo należności Spółdzielni,
- 4) niezwłocznie zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie liczby osób zamieszkujących z członkiem,
- 5) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
- 6) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii, kontroli stanu technicznego lokalu oraz instalacji i urządzeń, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów i odczytu urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów,
- 7) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni,
- 8) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym,
- 9) użytkować swój lokal w sposób niestwarzający uciążliwości lub zagrożenia dla innych, w szczególności w okresie zimowym ogrzewać lokal,
- 10) uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całości lub części lokalu jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 11) wykonywać inne obowiązki nałożone na niego przez Statut, Ustawę lub Prawo Spółdzielcze,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.

Art. 14

[Zmiana adresu korespondencyjnego]

1. Członek jest zobowiązany do informowania Spółdzielni na piśmie o zmianie adresu korespondencyjnego. Zawiadomienie jest skuteczne z chwilą otrzymania go przez Spółdzielnię.
2. Niewykonanie obowiązku, o którym mowa w ustępie poprzedzającym skutkuje uznaniem za skuteczne doręczeń korespondencji kierowanej do członka na adres dotychczasowy.



3. Korespondencja nieodebrana w terminie wyznaczonym przez doręczyciela jest uważana za dostarczoną adresatowi i będzie przechowywana w aktach sprawy, której dotyczy.

Art. 15

[Zamieszkiwanie poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej]

1. Członek, który stale zamieszkuje poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej zobowiązany jest wskazać Spółdzielni na piśmie adres do doręczeń w kraju lub pełnomocnika do doręczeń w kraju.
2. Niewykonanie obowiązku, o którym mowa w ustępie poprzedzającym skutkuje uznaniem za skuteczne doręczeń kierowanych na dotychczasowy adres korespondencyjny w kraju, wskazany przez członka.

Art. 16

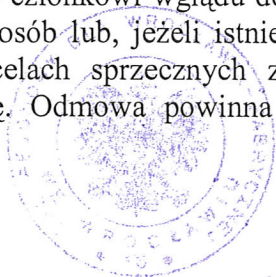
[Prowadzenie korespondencji drogą elektroniczną]

1. Członek uprawniony jest do wskazania Spółdzielni adresu poczty elektronicznej, celem dokonywania na ten adres doręczeń pism kierowanych do tego członka przez Spółdzielnię oraz celem dokonywania przez tego członka doręczeń pism kierowanych do Spółdzielni.
2. Wskazanie adresu poczty elektronicznej następuje poprzez złożenie przez członka pisemnego oświadczenia w siedzibie Spółdzielni.
3. Doręczenia pism kierowanych do członka na adres poczty elektronicznej wskazany zgodnie z ustępami poprzedzającymi są uważane za skuteczne z chwilą nadania wiadomości e-mail przez Spółdzielnię, z zastrzeżeniem przypadków, w których operator poczty elektronicznej powiadomi Spółdzielnię o niedostarczeniu wiadomości z przyczyn technicznych. W razie niedostarczenia wiadomości e-mail, Spółdzielnia skieruje do członka korespondencję drogą pisemną.
4. Doręczenie pisma kierowanego do Spółdzielni przez członka za pośrednictwem poczty elektronicznej jest uważane za skuteczne z chwilą wygenerowania przez system informatyczny Spółdzielni potwierdzenia odbioru wiadomości e-mail od członka.
5. Z zastrzeżeniem ustępu 6, doręczenia dokonywane zgodnie z ustępami poprzedzającymi są uważane za skuteczne do czasu zmiany przez członka oświadczenia, o którym mowa w ustępie 2 lub odwołania przez członka zgody na doręczenia za pośrednictwem poczty elektronicznej. Zmiana oświadczenia lub odwołanie zgody wymagają złożenia pisemnego oświadczenia w siedzibie Spółdzielni.
6. Doręczenia zgodne z ustępami poprzedzającymi nie są uważane za skuteczne, gdy z przepisów powszechnie obowiązujących wynika, że dla ważności oświadczenia woli Spółdzielni lub członka wymagana jest inna forma złożenia oświadczenia, a w szczególności forma pisemna.

Art. 17

[Opłaty za wydawanie odpisów i kopii dokumentów]

1. Członek ma prawo otrzymać odpisy i kopie tych dokumentów, do których otrzymania uprawnia go Ustawa i Statut.
2. Koszty pobierane przez Spółdzielnię za wydanie członkowi kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi określa Zarząd.
3. Na uzasadniony wniosek członka, Zarząd może zwolnić go od uiszczenia opłat za wydanie kopii.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu



odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

Art. 18

[Wykonywanie praw członkowskich]

1. Członek będący osobą fizyczną i mający pełną zdolność do czynności prawnych powinien wykonywać swe prawa osobiście lub poprzez ustanowionego pełnomocnika.
2. Z zastrzeżeniem art. 36 ust. 3 i 5 Statutu, pełnomocnictwo, o którym mowa w ustępie poprzedzającym sporządza się w formie pisemnej. Pełnomocnikiem może być wyłącznie osoba posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych.
3. Osoby nieposiadające pełnej zdolności do czynności prawnych, w tym małoletni, wykonują swoje prawa członkowskie poprzez swoich przedstawicieli ustawowych; osobiście mogą działać w granicach ustanowionych przez kodeks cywilny.
4. Uprawnienia przedstawiciela ustawowego stwierdza się na podstawie przedłożonych Spółdzielni dokumentów stanowiących o wykonywaniu władzy rodzicielskiej nad osobą małoletnią, sprawowaniu opieki nad ubezwłasnowolnionym całkowicie lub kurateli nad osobą ubezwłasnowolnioną częściowo.
5. Osoby prawne wykonują swe prawa poprzez swe organy lub pełnomocników ustanowionych zgodnie z właściwymi przepisami.
6. W głosowaniach, także dotyczących wyborów do organów Spółdzielni, mogą brać udział wyłącznie członkowie Spółdzielni. Osoba niebędąca członkiem może brać udział w głosowaniu tylko jako:
 - 1) przedstawiciel ustawowy członka, który nie ma zdolności do czynności prawnych lub członka z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych,
 - 2) pełnomocnik członka lub osoba uprawniona do reprezentacji członka będącego osobą prawną.
7. Przedstawiciele ustawowi osób fizycznych, o których mowa w ustępie 6, nie mogą być wybierani w skład organów Spółdzielni.

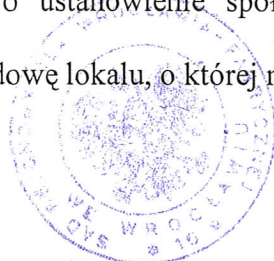
ROZDZIAŁ III. USTANIE CZŁONKOSTWA

Art. 19

[Przyczyny ustania członkostwa]

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego założycielem spółdzielni lub właścicielem lokalu,
- 2) śmierci członka i ustania osoby prawnej będącej członkiem,
- 3) likwidacji lub upadłości Spółdzielni,
- 4) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 7) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 8) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 Ustawy.



Art. 20
[Wystąpienie]

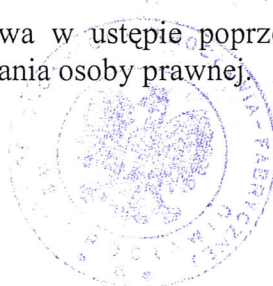
1. Członek Spółdzielni będący założycielem lub właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członkostwo osób będących założycielami ustaje w Spółdzielni, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

Art. 21
[Ustanie członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa]

1. Ustanie członkostwa w spółdzielni z mocy prawa następuje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 Ustawy.
2. W przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art. 26 Ustawy ustanie członkostwa następuje:
 - 1) w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
 - 2) w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

Art. 22
[Skreślenie z rejestru członków]

1. Śmierć członka Spółdzielni lub też ustanie osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni skutkuje skreśleniem takiego członka z rejestru ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć lub w którym osoba prawna ustała.
2. Skreślenie członków, o których mowa w ustępie poprzedzającym następuje po urzędowym potwierdzeniu śmierci członka lub ustania osoby prawnej.



DZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE I ZAŁATWIANIE SPRAW CZŁONKÓW

Art. 23

[Postępowanie wewnątrzspółdzielcze]

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu wyższego stopnia wówczas, gdy przewidują to przepisy niniejszego działu bądź przepisy powszechnie obowiązujące.
2. Przez postępowanie wewnątrzspółdzielcze rozumie się:
 - 1) wniesienie przez członka do Rady odwołania od uchwały Zarządu dotyczącej jego praw i obowiązków wynikających z członkostwa w Spółdzielni, z wyłączeniem uchwał w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
 - 2) wniesienie przez członka do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady, która na podstawie Statutu lub przepisów powszechnie obowiązujących podlega obowiązkowi doręczenia temu członkowi.
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Organem odwoławczym wobec Zarządu jest Rada, a wobec Rady Walne Zgromadzenie.

Art. 24

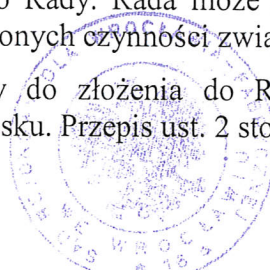
[Odwołanie do sądu]

1. Od uchwał w sprawach wynikających z członkostwa w Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu sądowym na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących.
2. Wniesienie odwołania do sądu nie jest uzależnione od wcześniejszego przeprowadzenia postępowania wewnątrzspółdzielczego. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały zarówno w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, jak i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Art. 25

[Rozpatrywanie wniosków przez Zarząd i zaskarżanie uchwał Zarządu]

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa podlegają rozpatrzeniu przez Zarząd w terminie 30 dni od ich wpłynięcia do Spółdzielni. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W przypadku, w którym rozpatrzenie wniosku wymaga uzyskania dodatkowych informacji lub dokumentów, Zarząd informuje o tym członka, który złożył wniosek i zwraca się o ich przedłożenie. Termin rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ustępie poprzedzającym biegnie wówczas na nowo od dnia uzyskania tych informacji lub dokumentów.
3. Członek niezadowolony ze sposobu załatwienia jego sprawy przez Zarząd, może wnieść umotywowane zastrzeżenia do Rady. Rada może zażądać dodatkowych informacji od Zarządu i polecić mu wykonanie określonych czynności związanych z wnioskiem złożonym przez członka.
4. Członek jest też uprawniony do złożenia do Rady skargi na niezadowolony przez Zarząd w terminie sprawy z jego wniosku. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.



5. W sprawach, w których rozpatrzenie wniosku następuje w drodze uchwały Zarządu, uchwałę tę Zarząd doręcza zainteresowanemu członkowi. W przypadku, w którym uchwała odmowna jest zaskarżalna w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym wraz z jej doręczeniem należy pouczyć o prawie do wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym, w tym o terminie do wniesienia odwołania.
6. Odwołanie od uchwały Zarządu wnosi się na piśmie w terminie 14 dni od dnia doręczenia tej uchwały, chyba że w Statucie lub w przepisach powszechnie obowiązujących przewiduje się inny termin. Termin uważa się za zachowany w razie złożenia odwołania przed upływem tego terminu w siedzibie Spółdzielni lub też nadania listem poleconym w placówce pocztowej operatora publicznego.
7. Z zastrzeżeniem przepisów dotyczących rozpatrywania odwołań od uchwały w przedmiocie przyjęcia w poczet członków odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym ostateczna.

Art. 26

[Odwołanie od uchwały Rady]

1. Od uchwały Rady, która na podstawie Statutu lub przepisów powszechnie obowiązujących podlega obowiązkowi doręczenia członkowi, którego praw lub obowiązków uchwała ta dotyczy, członkowi służy prawo do wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od doręczenia uchwały. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone w terminie umożliwiającym uwzględnienie sprawy dotyczącej rozstrzygnięcia odwołania w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Przepis ustępu poprzedzającego ma zastosowanie do tych uchwał Rady, w których Statut lub przepisy powszechnie obowiązujące nie regulują odmiennie uprawnienia do złożenia odwołania.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 21 dni od daty jej podjęcia.

Art. 27

[Sposób doręczenia uchwał]

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut lub przepisy powszechnie obowiązujące, powinny być doręczone członkom listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Przepis art. 14 Statutu stosuje się odpowiednio.

DZIAŁ IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Art. 28

[Organy Spółdzielni]

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie.
- 2) Rada Nadzorcza.
- 3) Zarząd.



Art. 29

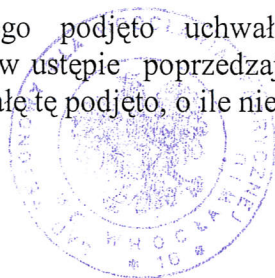
[Postanowienia ogólne dotyczące organów]

1. Wybór i odwołanie członków Rady i Zarządu odbywają się poprzez głosowanie tajne.
2. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w drodze głosowania.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie, uwzględnia się głosy „za”, „przeciw” i głosy „wstrzymujące się” oddane przez członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu.
4. Projekty uchwał Rady i Walnego Zgromadzenia, przed ich podjęciem, powinny być sprawdzone pod względem formalnym przez adwokata lub radcę prawnego, który ich poprawność potwierdza swoim podpisem oraz pieczęcią.

Art. 30

[Prezentacja kandydatów do Rady i Zarządu]

1. Kandydatury na członków Rady należy zgłaszać nie później niż 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Kandydaturę może zgłosić:
 - a) osoba, która chce kandydować, przedstawiając listę co najmniej 10 członków Spółdzielni, którzy swoim podpisem poparli jego kandydaturę,
 - b) lub pisemnie co najmniej 10 członków Spółdzielni za zgodą kandydata wyrażoną na piśmie.
2. Zarząd, po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1, niezwłocznie publikuje na stronie internetowej Spółdzielni oraz poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych listę zgłoszonych kandydatów do Rady.
3. Zgłoszenie kandydatury następuje na formularzu, którego wzór określi uchwała Rady. W formularzu podaje się następujące informacje:
 1. zatrudnienie w Spółdzielni,
 2. zaleganie w zapłacie należności Spółdzielni, w dniu zgłoszenia kandydatury,
 3. pozostawanie w sporach sądowych ze Spółdzielnią, zarówno w toku, jak i zakończonych w ciągu trzech lat przed dniem wyborów,
 4. liczba kolejnych kadencji pełnionych w Radzie,
 5. karalność za przestępstwa umyślne,
 6. wykształcenie i wykonywany zawód,
 7. zajmowanie się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni,
 8. pozostawanie ze Spółdzielnią w relacjach gospodarczych, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.
4. Kandydaci na członków Rady przed głosowaniem mogą dokonać ustnej prezentacji, której czas nie może przekroczyć 3 minut. Po prezentacji kandydatowi mogą być zadawane pytania przez uczestników Walnego Zgromadzenia. Czas na pytania i odpowiedzi nie powinien przekraczać 5 minut. Prezentacja nie może polegać na odnoszeniu się do innych kandydatów. Zarząd jest uprawniony do weryfikacji prawdziwości informacji złożonych przez kandydatów w zakresie wymienionym w ust. 3 i przedstawieniu ich przed głosowaniem.
5. W przypadku podania przez osobę wybraną do składu Rady nieprawdziwych informacji w zakresie wymienionym w ustępie 3, Zarząd niezwłocznie zwołuje Walne Zgromadzenie, celem podjęcia uchwały w przedmiocie stwierdzenia wygaśnięcia mandatu takiej osoby.
6. Członek Rady, wobec którego podjęto uchwałę stwierdzającą wygaśnięcie mandatu z przyczyny, o której mowa w ustępie poprzedzającym obciążany jest kosztami Walnego Zgromadzenia, na którym uchwałę tę podjęto, o ile nie podjęto na nim innych uchwał.



7. Kandydat na członka Zarządu, przed głosowaniem, przedstawia Radzie informacje w zakresie wymienionym w ustępie 3 (z wyłączeniem pkt 4). Przed głosowaniem kandydat może dokonać ustnej prezentacji. Po prezentacji kandydatowi mogą być zadawane pytania przez członków Rady. Prezentacja nie może polegać na odnoszeniu się do innych kandydatów. W przypadku podania przez osobę wybraną do składu Zarządu nieprawdziwych danych w zakresie wymienionym w ustępie 3, Zarząd lub Przewodniczący Rady niezwłocznie zwołuje posiedzenie Rady, celem podjęcia uchwały w przedmiocie odwołania takiej osoby ze składu Zarządu.

ROZDZIAŁ II. WALNE ZGROMADZENIE

Art. 31

[Miejsce w hierarchii organów Spółdzielni]

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

Art. 32

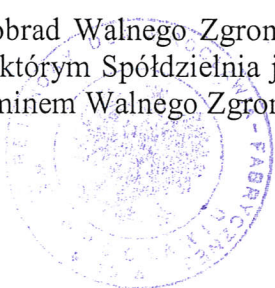
[Zwoływanie Walnego Zgromadzenia]

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Niezależnie od postanowień ustępu poprzedzającego, Walne Zgromadzenie może być z ważnych powodów zwołane w każdym czasie przez Zarząd.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogółu członków Spółdzielni według stanu na 1 stycznia roku kalendarzowego, którym zgłoszono żądanie i nie mniej niż 10 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia winno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli Zarząd nie zwoła w tym terminie Walnego Zgromadzenia, zwołuje je Rada, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. W roku, w którym upływa kadencja Rady, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w okresie pomiędzy dniem następującym po ostatnim dniu kadencji Rady a 30 czerwca tego roku.

Art. 33

[Zawiadamianie o Walnym Zgromadzeniu]

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie doręczając je co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Zawiadomienie składa się w skrzynce pocztowej członka bądź przesyła się listem zwykłym do członków zamieszkałych poza zasobami Spółdzielni.
3. Niezależnie od zawiadomienia, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, Spółdzielnia zawiadamia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia poprzez ogłoszenia na tablicy ogłoszeniowej Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na klatkach schodowych.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia pisemnie również związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.



Art. 34

[Zamieszczanie spraw w porządku obrad]

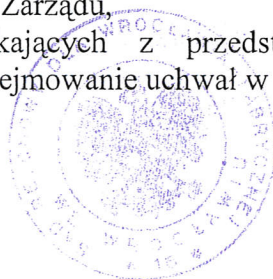
1. Porządek obrad ustala Zarząd lub inny organ zwołujący Walne Zgromadzenie.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Dowodem poparcia jest zamieszczenie na projekcie uchwały imienia i nazwiska, adresu zamieszkania oraz własnoręcznego podpisu osoby popierającej projekt uchwały.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
5. W przypadku złożenia żądania zamieszczenia określonej sprawy w porządku obrad za pośrednictwem poczty, termin do złożenia żądania zamieszczenia sprawy w porządku obrad uważa się za zachowany tylko wówczas, gdy przed jego upływem pismo zawierające to żądanie wpłynie do Spółdzielni.
6. W przypadku, w którym porządek obrad ulegnie zmianie, w szczególności na skutek zgłoszenia żądania zamieszczenia w nim określonej sprawy, o zmienionym porządku obrad niezwłocznie zawiadamia się poprzez ogłoszenie na klatkach schodowych i na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni, a także na stronie internetowej Spółdzielni.
7. Rada jest upoważniona do wyrażenia na piśmie opinii co do projektów uchwał zgłoszonych przez Zarząd i członków. Opinię odczytuje Przewodniczący, o którym mowa w art. 41 Statutu przed przystąpieniem do głosowania nad daną uchwałą.
8. Poprzez głosowanie przeprowadzone po wyborze Prezydium Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, jak również podjąć uchwałę o przerwie w obradach. Wnioski w tych sprawach mogą być składane z ważnych powodów i powinny zawierać uzasadnienie.
9. Uchwała o przerwie w obradach Walnego Zgromadzenia powinna określać termin, w którym obrady będą kontynuowane, przy czym nie może on być dłuższy niż 21 dni.

Art. 35

[Kompetencje Walnego Zgromadzenia]

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej ,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

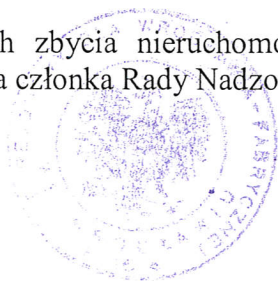


- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 11) uchwalanie statutu i jego zmian,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

Art. 36

[Podejmowanie uchwał]

1. Walne Zgromadzenie jest ważne i jest władne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków, chyba że Statut lub Ustawa stanowią inaczej.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
4. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
5. Osoby prawne reprezentowane są przez pełnomocników ustanowionych zgodnie z przepisami Prawa Spółdzielczego.
6. Spółdzielnia zapewnia darmowy przewóz na Walne Zgromadzenie członkom będącym osobami niepełnosprawnymi o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności, którzy na co najmniej 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia zgłoszą Spółdzielni telefonicznie zapotrzebowanie na zapewnienie im takiego przewozu.
7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określonym w Statucie i Ustawie, z wyjątkiem uchwał o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
8. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, o ile Ustawa lub Statut nie stanowią inaczej.
9. Większość kwalifikowana 2/3 głosów wymagana jest do podjęcia uchwały w sprawie:
 - 1) zmiany Statutu Spółdzielni,
 - 2) odwołania członka Rady,
 - 3) połączenia Spółdzielni,
 - 4) odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium,
 - 5) zbycia nieruchomości.
10. Projekty uchwał dotyczących zbycia nieruchomości, likwidacji Spółdzielni lub połączenia Spółdzielni, a także odwołania członka Rady Nadzorczej muszą zawierać uzasadnienie.



11. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej wymagana jest większość 3/4 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu. Przez członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu rozumie się liczbę członków, którym wydano mandaty.
12. Dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni wymagana jest obecność na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia co najmniej 20 procent członków Spółdzielni.
13. Głosowanie odbywa się jawnie z wyłączeniem uchwał w przedmiocie:
 - 1) wyboru i odwołania członków Rady,
 - 2) odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium, które podejmowane są w głosowaniu tajnym.
14. Jeżeli Prawo Spółdzielcze lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, Zarząd niezwłocznie zawiadamia członka o podjętej uchwale, dołączając odpis uchwały. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie za pokwitowaniem lub też listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Termin sześciotygodniowy do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia biegnie od doręczenia członkowi zawiadomienia wraz z uchwałą.

Art. 37

[Zaskarżalność uchwał Walnego Zgromadzenia]

Prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia do sądu i sposób jego realizacji regulują przepisy Prawa Spółdzielczego.

Art. 38

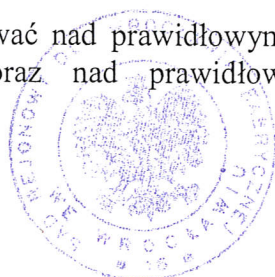
[Otwarcie Walnego Zgromadzenia]

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes lub inny członek Zarządu. Po otwarciu obrad odczytuje się listę pełnomocnictw.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz.
3. Głosowanie nad wyborem członków Prezydium przeprowadza osoba, o której mowa w ustępie 1 przy pomocy wyznaczonych przez siebie pracowników Spółdzielni.
4. Po wyborze Prezydium, prowadzenie obrad Walnego Zgromadzenia przejmuje Przewodniczący.

Art. 39

[Obowiązki członków Prezydium]

1. Do obowiązków Przewodniczącego należy prowadzenie Walnego Zgromadzenia od momentu wyboru Prezydium aż do zakończenia danego posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w tym w szczególności:
 - 1) zarządzanie przystąpienia do głosowań i ogłaszanie ich wyników,
 - 2) udzielanie i odbieranie głosu.
2. Zastępca Przewodniczącego pomaga Przewodniczącemu w prowadzeniu obrad, a w razie takiej potrzeby czasowo go zastępuje.
3. Sekretarz zobowiązany jest czuwać nad prawidłowym prowadzeniem listy członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu oraz nad prawidłowym protokołowaniem obrad Walnego Zgromadzenia.



4. Członkowie Prezydium zobowiązani są liczyć głosy w wyborach do komisji oraz czuwać nad prawidłowością przebiegu głosowań w trakcie Walnego Zgromadzenia.
5. Przewodniczący może też zwrócić się do pozostałych członków Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad.

Art. 40

[Komisje]

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
 - 1) mandatowo - skrutacyjną w składzie 3 osób,
 - 2) wniosków, w składzie 3 osób.
2. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni, z wyłączeniem członków kandydujących do Rady.
3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o wyborze jednej komisji w składzie 3 osób, która przejmie zadania komisji mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej
4. Bezzwłocznie po wybraniu, komisje konstituuja się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.

Art. 41

[Zadania komisji mandatowo-skrutacyjnej]

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

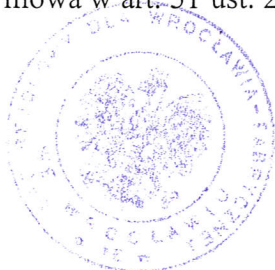
- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z prawem,
- 2) sprawdzenie listy obecności w celu zbadania ważności mandatów,
- 3) ustalenie, na podstawie list obecności, stanu obecności członków,
- 4) sprawdzenie, czy pełnomocnicy lub przedstawiciele ustawowi członków niemających zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, jak również osób prawnych legitymują się odpowiednimi uprawnieniami do występowania w ich imieniu,
- 5) aktualizowanie listy pełnomocnictw członków będących osobami fizycznymi,
- 6) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach oraz przekazywanie Przewodniczącemu wyników głosowań.

Art. 42

[Zadania komisji wyborczej w przypadku przeprowadzania wyborów]

W przypadku wyborów do Rady Walne Zgromadzenie wybiera komisję wyborczą w składzie 5 osób. Przepis art. 40 ust.4 stosuje się odpowiednio. Do zadań komisji należy:

- 1) zapoznanie zebranych z listami kandydatów zgłoszonych do Rady,
- 2) opracowanie alfabetycznych list kandydatów i przekazanie ich Przewodniczącemu,
- 3) przygotowanie i rozdanie uprawnionym do głosowania kart do głosowania,
- 4) zebranie oddanych głosów do urny,
- 5) wykonanie czynności, o których mowa w art. 51 ust. 2.



Art. 43
[Zadania komisji wniosków]

Komisja wnioskowa dokonuje wstępnej weryfikacji wniosków złożonych przed i w czasie Walnego Zgromadzenia, w celu dokonania oceny, czy treść wniosku dotyczy sprawy z zakresu działalności Spółdzielni, a następnie:

- 1) przedstawia Walnemu Zgromadzeniu wnioski dotyczące działalności Spółdzielni, celem podjęcia dyskusji, którą zarządza Przewodniczący lub,
- 2) informuje Walne Zgromadzenie, że wniosek nie dotyczy działalności Spółdzielni i nie powinien być rozpatrywany. Informację tę weryfikuje Przewodniczący. W przypadku, w którym wnioskodawca nie zgadza się z Przewodniczącym, sprawę rozstrzyga w głosowaniu Walne Zgromadzenie.

Art. 44
[Protokoły z czynności komisji]

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji i przekazują je Przewodniczącemu.

Art. 45
[Sposób prowadzenia obrad]

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej przedstawia protokół stwierdzający prawomocność Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania, ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę z porządku obrad referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd.
4. Po zreferowaniu sprawy Przewodniczący otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania do referenta.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut, a czas repliki nie może przekraczać 2 minut. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu wystąpienia lub odbiegnięcia od tematu bądź też wypowiedziania się przez mówcę w sposób naruszający prawo lub dobre obyczaje Przewodniczący zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.
6. W przypadku zgłoszenia poprawki w trybie art. 34 ust.4 do projektu uchwały, w pierwszej kolejności poddaje się pod głosowanie poprawkę. W razie zgłoszenia więcej niż jednej poprawki w tej samej sprawie, w pierwszej kolejności poddawany jest pod głosowanie wniosek najdalej idący. To, który z wniosków należy uznać za najdalej idący oraz kolejność głosowania poprawek określa Przewodniczący.
7. Za przegłosowaną uznaje się poprawkę, która uzyskała wymaganą Statutem lub Ustawą większość do uchwalenia danej uchwały. W takiej sytuacji dalszych poprawek nie poddaje się pod głosowanie.



Art. 46

[Wydalenie z sali obrad]

1. Przewodniczący może zarządzić głosowanie nad wydaleniem z sali obrad osoby zakłócającej spokój i porządek obrad, zwłaszcza poprzez niestosowne zachowanie bądź wypowiedzi naruszające dobre obyczaje.
2. Wydalenie z Sali obrad wymaga poddania pod głosowanie Walnego Zgromadzenia. Do wydalenia konieczna jest większość 2/3 głosów. Wynik głosowania odnotowuje się w protokole Walnego Zgromadzenia.
3. W przypadku, w którym członek, nie opuści sali obrad, Przewodniczący nie udziela mu głosu oraz nie może on brać udziału w głosowaniach.

Art. 47

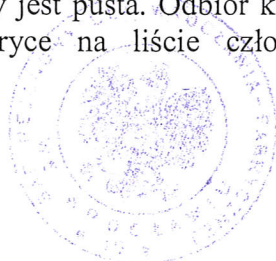
[Udzielanie głosu]

1. Przewodniczący obrad udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
2. Poza kolejnością przewodniczący obrad udziela głosu:
 - 1) członkom Rady i Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej,
 - 2) w sprawie formalnej, za którą uważa się wniosek dotyczący sposobu obradowania, a w szczególności:
 - a) wniosek o przerwę w obradach,
 - b) głosowanie bez dyskusji,
 - c) wniosek o zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - d) wniosek w innej sprawie formalnej mogący mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowań.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik zgromadzenia przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu głosu przeciw wnioskowi, Przewodniczący zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

Art. 48

[Sposób oddania głosu]

1. Głosowanie jawne odbywa się przez podniesienie ręki wraz z mandatem na wezwanie Przewodniczącego: „kto jest za uchwałą”, następnie: „kto jest przeciw uchwale”, a następnie „kto się wstrzymał od głosu”.
2. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i opatrzoną nazwą organu, którego dotyczy głosowanie.
3. Przed rozpoczęciem głosowania tajnego, komisja wyborcza (mandatowo-skrutacyjna) sprawdza, czy urna, do której zbierane są głosy jest pusta. Odbiór karty do głosowania członek potwierdza swoim podpisem w osobnej rubryce na liście członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu.



Art. 49

[Wybory członków Rady Nadzorczej]

1. W głosowaniu nad wyborem członków Rady głosujący umieszcza na karcie do głosowania znak X w rubryce przy nazwisku popieranego przez siebie kandydata lub kandydatów. Głos uważa się za nieważny, jeśli głosujący znak X umieścił przy większej liczbie nazwisk kandydatów niż liczba członków Rady.
2. Karty do głosowania nad wyborem powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję oraz pustą rubrykę przy nazwisku każdego kandydata.

Art. 50

[Głosowanie nad odwołaniem członków Rady Nadzorczej lub Zarządu]

W głosowaniu nad odwołaniem członka Rady lub odwołaniem członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium głosy oddaje się na kartach do głosowania, które powinny zawierać imię i nazwisko danej osoby lub osób oraz dwie puste rubryki przy nazwisku, z których jedna winna być oznaczona słowem „Za”, a druga „Przeciw”. Postawienie znaku X w rubryce „Za” oznacza oddanie głosu za odwołaniem, a postawienie znaku X w rubryce „Przeciw” oznacza oddanie głosu przeciwko odwołaniu.

Art. 51

[Sposób przeprowadzenia głosowań tajnych]

1. Karty do głosowania wręczają uprawnionym do głosowania członkowie komisji wyborczej (mandatowo-skrutacyjnej). Przewodniczący wyznacza czas, w którym członkowie zobowiązani są odebrać karty do głosowania, a następnie wyznacza czas na wypełnienie kart i wrzucenie ich do urny.
2. Po zakończeniu zbierania głosów, komisja wyborcza (mandatowo-skrutacyjna):
 - 1) otwiera urnę,
 - 2) ustala liczbę ważnie oddanych głosów oraz liczbę głosów nieważnych,
 - 3) ustala liczbę głosów oddanych na poszczególne osoby lub za odwołaniem i przeciwko odwołaniu danej osoby. Protokół z tych czynności komisja przekazuje Przewodniczącemu.
3. Przewodniczący na podstawie protokołu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym ogłasza wyniki głosowania poprzez wskazanie liczby głosów oddanych za wyborem danej osoby do Rady lub też liczby głosów oddanych za i przeciwko odwołaniu członka Rady lub Zarządu.
4. Ogłoszenia ostatecznego wyniku głosowań, o których mowa w ustępie poprzedzającym dokonuje Przewodniczący po zapoznaniu się z wynikami głosowań, przez co rozumie się:
 - 1) w przypadku głosowania nad wyborem członków Rady - ogłoszenie, kto został wybrany na członka Rady wraz z podaniem ilości głosów, a nadto ogłoszenie, kto nie został wybrany na członka Rady w kolejności według liczby głosów,
 - 2) w przypadku głosowania nad odwołaniem członka Rady lub Zarządu - ogłoszenie, czy dana osoba została odwołana z podaniem liczby głosów za odwołaniem i przeciwko odwołaniu.



Art. 52

[Głosy nieważne]

Poza przypadkami, o których mowa w art. 49 ust. 1 Statutu nieważny jest głos oddany na karcie uszkodzonej lub zniszczonej w taki sposób, że nie można ustalić, na kogo głosujący oddał głos lub na karcie, na której dopisano inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą.

Art. 53

[Wolne wnioski]

1. Wnioski w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”.
2. Wnioski złożone na piśmie lub zgłoszone ustnie w czasie Walnego Zgromadzenia, ujmują się w protokole komisji wniosków poprzez wskazanie treści wniosku oraz osoby wnioskodawcy. Protokół stanowi załącznik do protokołu obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Wnioski, o których mowa w ust. 1 nie mają charakteru uchwał obowiązujących wszystkich członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 Prawa Spółdzielczego.
4. Wnioski ujęte w załączniku do protokołu obrad Zarząd przekazuje właściwemu rzeczowo organowi Spółdzielni, który sposób ich realizacji przedstawia w sprawozdaniu ze swej działalności składanym Walnemu Zgromadzeniu.
5. Udzielenie informacji w sprawie realizacji wniosków opisanych w protokole obrad powinno być ujęte w porządku obrad kolejnego Walnego Zgromadzenia.

Art. 54

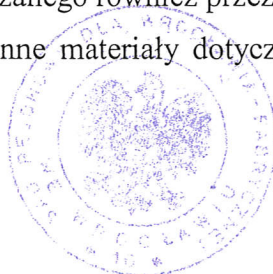
[Zakończenie Walnego Zgromadzenia]

1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:
 - 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
 - 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad, mimo nie wyczerpania porządku obrad.
2. Zakończenie Walnego Zgromadzenia ogłasza Przewodniczący.

Art. 55

[Protokoły z obrad]

1. Z posiedzenia Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz. Protokół z posiedzenia Walnego Zgromadzenia powinien możliwie dokładnie odzwierciedlać jego przebieg.
2. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie są podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia i stanowią załącznik do protokołu.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przekazuje Zarządowi protokół sporządzony i podpisany wg zasad, o których mowa w ustępach poprzedzających w terminie do 14 dni od zakończenia posiedzenia Walnego Zgromadzenia. W tym samym terminie Przewodniczący przekazuje Zarządowi wyniki głosowań nad wszystkimi uchwałami.
4. W przypadku niezłożenia protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia lub niepodpisania go przez Przewodniczącego i Sekretarza, wyniki głosowań nad uchwałami stwierdza Zarząd w formie pisemnego sprawozdania, zatwierdzanego również przez Radę.
5. Zarząd przechowuje protokoły i inne materiały dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia przez 10 lat.



6. W przypadku niedopełnienia obowiązków Przewodniczącego i Sekretarza, Zarząd informuje o tym na następnym Walnym Zgromadzeniu przed przystąpieniem do wyboru członków Prezydium.
7. W przypadku, w którym przebieg obrad był utrwalany przy pomocy technik audiowizualnych, zapis nagrania przechowywany jest przez Zarząd przez 5 lat.

ROZDZIAŁ III. RADA NADZORCZA

Art. 56

[Rola Rady Nadzorczej]

Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Art. 57

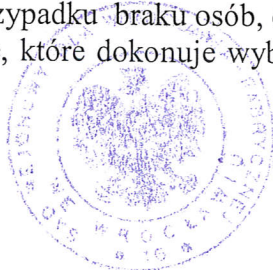
[Skład Rady Nadzorczej i jej kadencja]

1. Rada składa się z 11 członków. Członków Rady wybiera Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Kadencja Rady trwa trzy lata. Kadencja rozpoczyna się od dnia Walnego Zgromadzenia, na którym wybrano Radę.
3. Uchwałą 2/3 pełnego składu Rady może ona skrócić swoją kadencję. W takim wypadku Zarząd niezwłocznie zwołuje Walne Zgromadzenie, które powinno się odbyć nie później niż 2 miesiące po podjęciu uchwały o skróceniu kadencji. Mandaty członków Rady wygasają wówczas z dniem odbycia tego Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady kolejnej kadencji.
4. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.

Art. 58

[Wygaśnięcie mandatu]

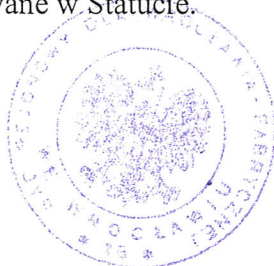
1. Mandat członka Rady wygasa:
 - 1) po upływie kadencji, najpóźniej z dniem 30 czerwca roku kalendarzowego, w którym upływa kadencja Rady, z zastrzeżeniem, że Walne Zgromadzenie dokonujące wyboru członków kolejnej Rady powinno się odbyć z zachowaniem wymagań art. 32 ust. 6 Statutu,
 - 2) przed upływem kadencji w przypadku:
 - a) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - b) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - c) utraty pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - d) skazania prawomocnym wyrokiem sądu za przestępstwo umyślne ścigane z oskarżenia publicznego,
 - e) śmierci,
 - f) pisemnej rezygnacji,
 - g) skrócenia kadencji Rady.
2. W miejsce członka Rady, którego mandat wygaś wchodzi kandydat, który w wyborach do Rady uzyskał w kolejności największą liczbę głosów. Zarząd zawiadamia kandydata, wyznaczając 7 dniowy termin do złożenia oświadczenia o objęciu mandatu. Niezłożenie oświadczenia oznacza brak zgody na objęcie mandatu. W przypadku braku osób, o których mowa w zdaniu pierwszym, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie, które dokonuje wyboru uzupełniającego do składu Rady na okres do końca danej kadencji.



3. Z zastrzeżeniem ustępu 4, w przypadkach, o których mowa w ust. 1 mandat wygasa z dniem zaistnienia zdarzenia skutkującego wygaśnięciem mandatu.
4. W przypadku wygaśnięcia mandatu z uwagi na pisemną rezygnację członka Rady, mandat wygasa z dniem wskazanym w oświadczeniu o rezygnacji, nie później jednak niż z dniem pierwszego posiedzenia Rady po złożeniu rezygnacji. Jeśli członek Rady nie wskazał terminu, z którego nadejściem rezygnuje z mandatu, mandat wygasa z dniem doręczenia Spółdzielni.

Art. 59
[Kompetencje Rady Nadzorczej]

1. Do zakresu działania Rady należą sprawy wymienione w Prawie Spółdzielczym i w Ustawie, a w szczególności:
 - 1) uchwalanie wysokości opłat:
 - a) na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni,
 - b) z tytułu najmu lokali,
 - c) z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 2) wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym z prezesem i jego zastępcami,
 - 3) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu i oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 4) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
 - 5) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 7) ustanowienie pełnomocnictwa do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy z powództwem o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wystąpi Zarząd,
 - 8) uchwalanie planu-rzeczowo finansowego,
 - 9) wyrażanie zgody na zaciąganie kredytów i pożyczek,
 - 10) uchwalanie struktury organizacyjnej Spółdzielni określającej graficzny schemat organów Spółdzielni, administracyjny podział na pionowy, działy i samodzielne stanowiska pracy i ich wzajemne powiązania oraz maksymalną liczbę zatrudnionych pracowników,
 - 11) uchwalanie regulaminów dotyczących zasad funkcjonowania Spółdzielni i jej organów, a w szczególności dotyczących:
 - a) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - b) zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, o których mowa w art. 79 Statutu,
 - c) zlecania dostaw i usług, ze szczególnym uwzględnieniem trybu przetargu nieograniczonego,
 - d) Zarządu,
 - e) prac komisji Rady,
2. Rada przygotowuje i przedkłada do uchwalenia Walnemu Zgromadzeniu projekt regulaminu Rady.
3. W regulaminach uchwalanych przez Radę należy regulować przede wszystkim kwestie nieuregulowane przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w tym Ustawy i Prawa Spółdzielczego, a także nieuregulowane w Statucie.



Art. 60

[Wytyczne co do treści regulaminu Rady]

1. Regulamin Rady Nadzorczej określa wewnętrzną strukturę Rady, tryb obradowania i podejmowania uchwał, zasady zwoływania posiedzeń Rady oraz inne sprawy organizacyjne Rady nieuregulowane w Statucie, Prawie Spółdzielczym i Ustawie.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien przewidywać udział Zarządu w omawianiu spraw, w tym projektów uchwał, wnoszonych przez Zarząd.

Art. 61

[Prezydium]

1. Rada wybiera ze swego grona Prezydium, w składzie:
 - 1) Przewodniczący,
 - 2) Zastępcę Przewodniczącego,
 - 3) Sekretarz,
 - 4) przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady pełnią rolę pomocniczą dla Rady i nie mogą podejmować żadnych uchwał ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni, czy jej pracowników.

Art. 62

[Wynagrodzenie członków Rady za udział w posiedzeniach]

1. Członkom Rady przysługuje wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 60 % brutto minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w przepisach ustawy z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2002 r., Nr 200, poz. 1679 ze zm.), obowiązującego w dniu wyborów Rady Nadzorczej. Wysokość wynagrodzenia nie ulega zmianie do końca kadencji Rady.
2. Niewzięcie udziału w żadnym z posiedzeń Rady, komisji Rady lub Prezydium w danym miesiącu skutkuje brakiem uprawnienia do wynagrodzenia za ten miesiąc.

Art. 63

[Naruszenie zakazu konkurencji]

W wypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji określonego w art. 56 § 3 Prawa Spółdzielczego - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Po podjęciu uchwały Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie, które powinno się odbyć w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka rady.



ROZDZIAŁ IV. ZARZĄD

Art. 64

[Rola Zarządu i jego skład]

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się trzech członków, w tym prezesa i jego dwóch zastępców.

Art. 65

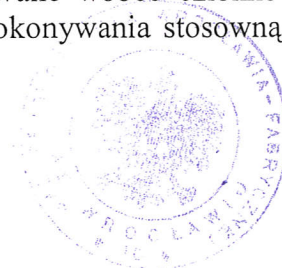
[Wybór i odwołanie członków Zarządu]

1. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców wybiera i odwołuje Rada, przy czym Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
2. Wybór prezesa następuje po przeprowadzeniu konkursu, o którego terminie należy poinformować w prasie lokalnej, w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, ze wskazaniem wymogów, o których mowa w Statucie. Ogłoszenia winny ukazać się co najmniej 3 tygodnie przed przeprowadzeniem konkursu.
3. Wybór pozostałych członków Zarządu następuje na wniosek prezesa Zarządu lub w drodze przeprowadzenia konkursu. Decyzję o sposobie wyboru członka Zarządu podejmuje Rada.
4. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien posiadać wykształcenie wyższe oraz legitymować się co najmniej 5-letnim stażem pracy na stanowisku kierowniczym.
5. Mandat członka Zarządu wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci,
 - 2) pisemnej rezygnacji,
 - 3) odwołania przez Radę lub Walne Zgromadzenie.
6. W przypadku śmierci członka Zarządu przepis art. 58 ust. 3 stosuje się odpowiednio.
7. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji poprzez złożenie pisemnej rezygnacji. Rezygnacja jest skuteczna z chwilą jej doręczenia do siedziby Spółdzielni.
8. Wniosek o odwołanie członka Zarządu podlega rozpoznaniu tylko wówczas, gdy zawiera pisemne uzasadnienie i składa go nie mniej niż trzech członków Rady.
9. W przypadku nieuwzględnienia wniosku o odwołanie danego członka Zarządu, kolejny wniosek może być zgłoszony po upływie co najmniej 2 miesięcy od podjęcia przez Radę uchwały, którą poprzedni wniosek nie został uwzględniony, chyba że kolejny wniosek składa nie mniej niż połowa członków Rady.
10. Przepisy art. 48-51 Statutu stosuje się odpowiednio.

Art. 66

[Stosunek pracy]

1. Z członkami Zarządu Rada zawiera umowy o pracę. Warunki umowy o pracę ustala Rada.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. Czynności z zakresu stosunku pracy są dokonywane wobec członków Zarządu przez dwóch członków Rady łącznie, upoważnionych do ich dokonywania stosowną uchwałą Rady, w której wskazuje się zakres udzielonego im upoważnienia.



Art. 67

[Kompetencje Zarządu]

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich czynności niezastrzeżonych w Prawie Spółdzielczym, Ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz stwierdzanie powstania, ustania lub utraty członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa,
 - 2) zawieranie umów o:
 - a) budowę lokali,
 - b) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - c) ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - d) przeniesienie własności lokalu,
 - 3) zawieranie umów najmu i dzierżawy,
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych w tym wieloletnich planów remontów budynków, urządzeń i instalacji a także planów zagospodarowania terenów zielonych,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności oraz sprawozdań finansowych w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia a także sporządzanie i przedstawianie Radzie okresowych sprawozdań z działalności.
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 10) zaciąganie, za uprzednią zgodą Rady, kredytów i innych zobowiązań, z zachowaniem warunków określonych w obowiązujących przepisach,
 - 11) współdziałanie z organami administracji publicznej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 12) uchwalanie regulaminów dotyczących spraw nie zastrzeżonych w art. 59 ust. 1 pkt 11 lub w innych postanowieniach Statutu, do kompetencji Rady.
2. Zarząd składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności za poprzedni rok obrachunkowy.

Art. 68

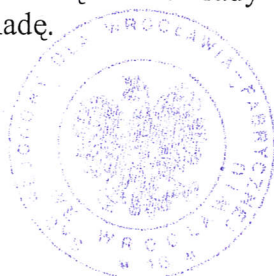
[Składanie oświadczeń woli]

Zasady składania oświadczeń woli przez Spółdzielnię określa Prawo Spółdzielcze.

Art. 69

[Obowiązek informacyjny]

Członek Zarządu, który prowadzi w jakiejkolwiek formie prawnej działalność gospodarczą, zawiera z innym podmiotem umowę o pracę lub umowę cywilnoprawną dotyczącą świadczenia pracy lub usług, względnie jest członkiem zarządu lub rady nadzorczej innego podmiotu, powinien niezwłocznie poinformować o tym Radę.



Art. 70

[Zasady pracy Zarządu]

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Zasady pracy Zarządu, w tym sposób zwoływania posiedzeń, podział czynności pomiędzy członkami Zarządu oraz godziny i zasady przyjęć interesantów, ustala Rada w Regulaminie Zarządu.
2. Przed uchwaleniem Regulaminu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym Rada zwraca się do Zarządu o wyrażenie opinii co do jego treści.

DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI
ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Art. 71

[Plan rzeczowo-finansowy]

1. Podstawą prowadzenia gospodarki rzeczowej i finansowej w danym roku jest plan rzeczowo-finansowy uchwalany przez Radę na podstawie projektu przygotowanego przez Zarząd i przedkładanego Radzie do 31 grudnia poprzedniego roku obrachunkowego.
2. Rada uchwała plan rzeczowo-finansowy w terminie do 31 marca każdego roku objętego tym planem.
3. W okresie poprzedzającym uchwalenie planu rzeczowo-finansowego podstawą prowadzenia gospodarki rzeczowej i finansowej przez Zarząd jest projekt, o którym mowa w ust. 1.
4. Wystąpienie w ciągu roku istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi podstawę do dokonania korekty planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni, jak również do korekty rozliczenia kosztów, a także zmiany wysokości opłat za używanie lokali.

Art. 72

[Zasady prowadzenia rachunkowości]

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont uchwalony przez Zarząd.

Art. 73

[Rok obrachunkowy]

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

Art. 74

[Fundusze Spółdzielni]

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy.



2. Inne fundusze (fundusze specjalne) mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady oraz odrębnych przepisów.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę, z wyjątkiem regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, który uchwała Zarząd.

Art. 75

[Zasady udzielania zamówień]

1. Spółdzielnia udziela zamówień w jednym z następujących trybów:
 - 1) przetarg,
 - 2) negocjacje z zachowaniem konkurencji,
 - 3) zapytanie o cenę,
 - 4) zamówienie z wolnej ręki.
2. O planowanych zamówieniach Spółdzielnia informuje na wyznaczonej dla tych ogłoszeń tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, poza przypadkami zamówień z wolnej ręki.
3. Szczegółowe warunki udzielania zamówień, w tym ustalenie kryteriów wyboru trybu udzielenia zamówienia określa Regulamin uchwalany przez Radę na wniosek Zarządu. W regulaminie należy określić, w szczególności, wartość zamówienia, które może być udzielone wyłącznie z zachowaniem trybu przetargu.

Art. 76

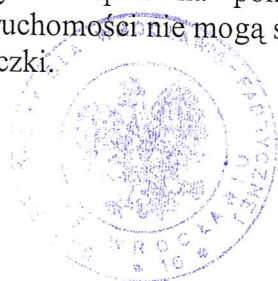
[Zasady zawierania umów]

1. Zarząd przed zawarciem umowy lub dokonaniem innej czynności tego wymagającej może wystąpić o opinię prawną do adwokata lub radcy prawnego, jak również wystąpić o opinię eksperta lub rzeczoznawcy z dziedziny, której dotyczy umowa lub planowana czynność.
2. Projekty istotnych finansowo umów zawieranych przez Spółdzielnię przed złożeniem podpisów przez Zarząd powinny być sprawdzone pod względem formalnym przez adwokata lub radcę prawnego, który ich poprawność potwierdza swoim podpisem.

Art. 77

[Możliwość zaciągania kredytów i pożyczek]

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga uprzedniej zgody Rady.
3. Przychody Spółdzielni z tytułu opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości nie mogą stanowić zabezpieczenia dla zaciąganego przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki.



Art. 78

[Nadwyżka bilansowa i strata bilansowa]

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w przypadku gdy nie wystarcza on na pokrycie straty z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.
3. 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.

ROZDZIAŁ II. POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE FUNDUSZU REMONTOWEGO.

Art. 79

[Fundusz remontowy]

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy). Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:
 - 1) członków spółdzielni,
 - 2) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - 3) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Art. 80

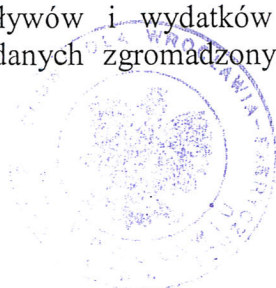
[Prowadzenie ewidencji wpływów i wydatków]

1. Spółdzielnia prowadzi, odrębnie dla każdej nieruchomości, ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Zarząd zobowiązany jest, po zakończeniu każdego roku obrachunkowego, w terminie do 30 kwietnia każdego roku, przedłożyć Radzie ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego każdej z nieruchomości za poprzedni rok obrachunkowy oraz narastająco od początku danego okresu rozliczeniowego, o którym mowa w art. 81 ust. 1, a nadto przedstawić informację dotyczącą planowanych wpływów i wydatków za bieżący rok obrachunkowy.
3. Kwota niewykorzystanych środków funduszu remontowego zgromadzonych w danym roku obrachunkowym przechodzi do rozliczeń w roku następnym.

Art. 81

[Zasady rozliczeń wpływów i wydatków funduszu remontowego]

1. Wprowadza się obowiązek rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości na podstawie danych zgromadzonych w ewidencji w okresach 15-letnich (dalej: okresy rozliczeniowe).



2. Przyjmuje się, że pierwszy okres rozliczeniowy biegnie od dnia 31 lipca 2007 r., tj. od dnia wprowadzenia obowiązku prowadzenia ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Pierwszy okres rozliczeniowy kończy się z dniem 31 grudnia 2022 r., a kolejny rozpoczyna się z dniem 1 stycznia 2023 r.
3. W przypadku, w którym po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego wydatki przekroczą wpływy z danej nieruchomości, Rada podejmie uchwałę o obciążeniu osób, których dotyczy obowiązek wpłat na fundusz remontowy, a którym przysługują tytuły prawne do lokali w tej nieruchomości, obowiązkiem dodatkowej składki na fundusz remontowy przez okres nie dłuższy niż 5 lat od podjęcia uchwały w wysokości koniecznej do zbilansowania wydatków z wpływami.
4. Poza przypadkiem opisanym w ustępie poprzedzającym ustala się obowiązek rozliczenia wydatków i wpływów danej nieruchomości w przypadku powstania w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej bądź też w razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale Spółdzielni w ten sposób, że z danej nieruchomości lub osiedla zostanie utworzona nowa spółdzielnia.
5. W przypadkach, o których mowa w ust. 4, Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Przez wykonanie obowiązku niezwłocznego rozliczenia, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu trzech miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 4, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
 - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
7. Spółdzielnia przechowuje dokumentację księgową dotyczącą wpływów i wydatków funduszu remontowego przez cały okres trwania danego okresu rozliczeniowego i dodatkowo przez rok po jego zakończeniu.

Art. 82

[Szczególne zasady współfinansowania prac dociepleniowych budynków oraz wymiany dźwigów osobowych]

Rada określa szczegółowe zasady, na jakich członkowie partycypują w kosztach prac dociepleniowych (termomodernizacyjnych) budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz w kosztach wymiany dźwigów osobowych.

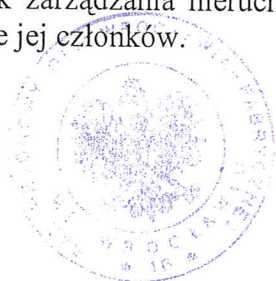
ROZDZIAŁ III. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

ODDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Art. 83

[Sprawowanie zarządu przez Spółdzielnię]

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



2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

Art. 84

[Kompetencje organów Spółdzielni przy zarządzie nieruchomością wspólną]

W przypadku sprawowania przez Spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną, Zarząd podejmuje wszystkie czynności z zakresu zwykłego zarządu nieruchomością wspólną oraz te z czynności przekraczających zwykły zarząd, które na podstawie Statutu, Ustawy oraz ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie są zastrzeżone dla Walnego Zgromadzenia, Rady lub właścicieli lokali.

ODDZIAŁ II. OPŁATY NA POKRYCIE KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ I UTRZYMANIEM NIERUCHOMOŚCI

Art. 85

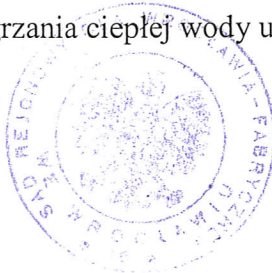
[Obowiązek uiszczania opłat]

1. Na członkach Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni spoczywa obowiązek uiszczenia opłat za korzystanie z lokalu na zasadach określonych w Ustawie.
2. Do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości na rzecz Spółdzielni zobowiązani są:
 - 1) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - 2) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 3) członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali,
 - 4) właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni.
3. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego obowiązane są wносить odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Wysokość tych opłat ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Odszkodowanie winno być określone w granicach rynkowych stawek za najem tego rodzaju lokali.

Art. 86

[Ustalanie rodzaju i wysokości opłat oraz odpisów na fundusz remontowy]

1. Rodzaje opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości określa art.4 Ustawy, a ich wysokość oraz poszczególne składniki ustala:
 - 1) Rada – w odniesieniu do składników opłat zależnych od Spółdzielni, w tym odpisów na fundusz remontowy,
 - 2) Zarząd – w odniesieniu do składników opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności:
 - opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
 - opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - opłaty za dostawę energii elektrycznej do części wspólnych nieruchomości,
 - opłaty za dostawę gazu,
 - opłaty za dostawę ciepła do celów grzewczych,
 - opłaty za dostawę ciepła do podgrzania ciepłej wody użytkowej,
 - opłaty publicznoprawne.



2. W skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych wchodzi w szczególności:
 - 1) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za windę,
 - 2) ubezpieczenia majątkowe i od odpowiedzialności cywilnej,
 - 3) opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
 - 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
 - 5) koszty sprawowania zarządu.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych obciążają osoby, o których mowa w art. 85 ust. 2 pkt 3 i 4 Statutu proporcjonalnie, tj. według udziału w nieruchomości wspólnej.

Art. 87

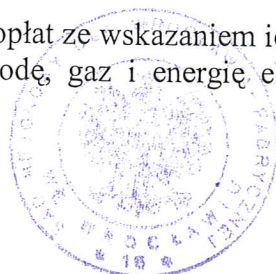
[Zasady wnoszenia opłat]

1. Wszelkie opłaty na rzecz Spółdzielni powinny być wnoszone z góry w terminie do 20 dnia każdego miesiąca.
2. W razie opóźnienia w zapłacie należności pieniężnych, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie przewidziane w art. 481 § 2 kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju, są zaliczane według następującej kolejności:
 - 1) na koszty sądowe i egzekucyjne należne Spółdzielni,
 - 2) na odsetki od zaległych należności z tytułu opłat,
 - 3) na zaległe należności z tytułu opłat,
 - 4) na bieżące opłaty.
4. Odstąpienie od kolejności zaliczania wpłat, o której mowa w ustępie poprzedzającym nastąpić może wyłącznie w drodze uchwały Zarządu wydanej na uzasadniony wniosek członka.
5. Zarząd upoważniony jest do rozłożenia zaległości na raty oraz do częściowego umorzenia odsetek, jeżeli członek wykaze, że jest to konieczne dla zapewnienia mu możliwości spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni.
6. W razie nieuiszczenia opłaty za dwa kolejne okresy rozliczeniowe, Zarząd przesyła pisemne wezwanie do zapłaty osobom obowiązany do ich ponoszenia lub osobom odpowiedzialnym solidarnie za uiszczanie tych opłat. Wezwanie powinno zawierać kwotę zaległości, wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie, dwutygodniowy, dodatkowy termin do zapłaty z pouczeniem o możliwości skierowania sprawy na drogę sądową w przypadku braku zapłaty w wyznaczonym terminie.

Art. 88

[Zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości]

1. Szczegółowe zasady ustalania wysokości opłat ze wskazaniem ich składników, jak również zasady rozliczania kosztów za zużyte ciepło, wodę, gaz i energię elektryczną ustala Rada w drodze regulaminu.



2. W regulaminie należy określić w szczególności:

- 1) jednostkę rozliczeniową poszczególnych rodzajów kosztów,
- 2) okres rozliczeniowy i terminy rozliczeń,
- 3) zasady stosowania bonifikat i współczynników korygujących.

Art. 89

[Przeznaczenie pożytków i innych przychodów z nieruchomości]

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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdujących pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

DZIAŁ VI. POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE LOKALI

ROZDZIAŁ I. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

ODDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Art. 90

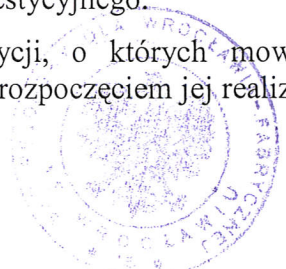
[Rodzaje praw do lokali]

1. Spółdzielnia zaspokaja potrzeby lokalowe członków poprzez spółdzielcze prawa do lokali oraz prawo odrębnej własności lokalu, a także prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym i garażu wolnostojącego.
2. Szczegółowe zasady zaspakajania potrzeb lokalowych, w tym ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Zarząd.
3. Na zasadach określonych w regulaminie uchwalanym przez Radę Spółdzielnia może także wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu na rzecz członków i osób niebędących członkami.

Art. 91

[Podejmowanie działalności inwestycyjnej]

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych polegających na budowie budynków mieszkalnych lub użytkowych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji, o których mowa w ust. 1 oraz zasady rozliczania tej inwestycji uchwała Rada przed rozpoczęciem jej realizacji.



ODDZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

Art. 92

[Odesłanie do Ustawy]

Do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy Ustawy. Ustawa w szczególności reguluje powstanie i treść spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jak również przypadki, w których prawo to wygasa oraz skutki jego wygaśnięcia. W zakresie nieuregulowanym Ustawą stosuje się przepisy Statutu.

Art. 93

[Umowa o budowę lokalu i rozwiązanie umowy]

1. W przypadku możliwości ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wzór umowy o budowę lokalu ustali Rada.
2. Podstawy i tryb wypowiedzenia umowy o budowę lokalu określi Rada we wzorze, o którym mowa w ust. 1.

Art. 94

[Przetarg]

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 Ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych, na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Spółdzielnia zawiadamia o możliwości nabycia prawa odrębnej własności lokalu poprzez ogłoszenia zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicach informacyjnych w biurze Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem przetargu. W zawiadomieniu Spółdzielnia informuje w szczególności o:
 - 1) wartości rynkowej lokalu,
 - 2) możliwości zapoznania się w siedzibie Spółdzielni z operatem szacunkowym, na podstawie którego określono wartość rynkową lokalu,
 - 3) terminie, w którym możliwe jest przeprowadzenie oględzin lokalu,
 - 4) terminie, do którego Spółdzielnia przyjmować będzie pisemne zgłoszenia zainteresowania nabyciem prawa własności lokalu.
3. W razie nie zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu w trybie opisanym w ustępie poprzedzającym Spółdzielnia przeprowadza drugi przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, o którym mowa w ustępie 1. Cenę wywołania stanowi wartość rynkowa lokalu. W przypadku niedojścia przetargu do skutku wobec braku nabywców, przeprowadza się, kolejne przetargi, w których cenę wywołania stanowi wartość rynkowa lokalu z tym że Zarząd może wnioskować do Rady o zgodę na obniżenie ceny wywołania, nie więcej jednak niż do 70 procent wartości rynkowej. W przypadku, w którym pomimo wyrażenia przez Radę zgody na obniżenie ceny wywołania, lokal ten nie znajdzie nabywcy, na podstawie uchwały Rady może on zostać przeznaczony do wynajęcia.



ODDZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Art. 95

[Odesłanie]

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się przepisy Ustawy. Ustawa w szczególności reguluje powstanie i treść spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dopuszczalność jego zbycia, jak również przypadki, w których prawo to wygasa oraz skutki jego wygaśnięcia. W zakresie nieuregulowanym Ustawą stosuje się przepisy Statutu.

ODDZIAŁ IV. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

Art. 96

[Odesłanie]

Do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się przepisy Ustawy i innych ustaw, a w zakresie nieuregulowanym przepisy Statutu.

Art. 97

[Umowa o budowę lokalu]

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:

- 1) opis lokalu, w tym jego położenia i powierzchni,
- 2) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
- 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego,
- 6) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego, bądź harmonogram wnoszenia rat,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

Art. 98

[Rozwiązanie umowy o budowę lokalu]

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w art. 97 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, po wcześniejszym pisemnym uprzedzeniu o takim zamiarze, gdy osoba, o której mowa w art. 97 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy dotyczących terminu wpłaty wkładu budowlanego lub harmonogramu wnoszenia rat na pokrycie wkładu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.



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

Art. 99

[Przeniesienie własności]

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

ODDZIAŁ V. NAJEM LOKALI

Art. 100

[Najem lokali mieszkalnych]

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne budowane w tym celu lub przejęte na własność od dłużnika w postępowaniu egzekucyjnym. Przedmiotem najmu mogą być również lokale mieszkalne, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i którego prawo własności nie zostało zbyte przez Spółdzielnię w trybie określonym w art. 94 Statutu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

Art. 101

[Najem lokali o innym przeznaczeniu]

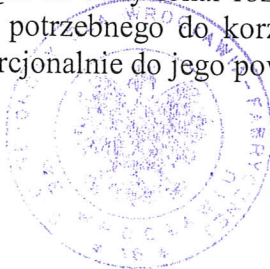
1. Spółdzielnia może wynajmować, wolne w sensie prawnym, osobom fizycznym i prawnym, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, a także lokale o innym przeznaczeniu.
2. Zarząd określi w drodze regulaminu tryb wynajmowania lokali mieszkalnych, a także zasady przeprowadzania przetargów na oddanie w najem lokali o innym przeznaczeniu oraz zasady doboru najemców takich lokali.

ROZDZIAŁ II. ZASADY WNOSZENIA, USTALANIA I WALORYZACJI WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH

Art. 102

[Wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych]

1. Członkowie Spółdzielni, którzy podpisali umowę o budowę lokalu i oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określonych w umowie.
2. Przez wkład mieszkaniowy rozumie się kwotę stanowiącą różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
3. Przez wkład budowlany rozumie się kwotę w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal, którego dotyczy umowa o budowę lokalu.
4. Przez koszty budowy przypadające na dany lokal rozumie się koszty budowy tego lokalu oraz część kosztów budowy zaplecza potrzebnego do korzystania ze wszystkich lokali w budynku, przypadające na dany lokal proporcjonalnie do jego powierzchni użytkowej.



Art. 103

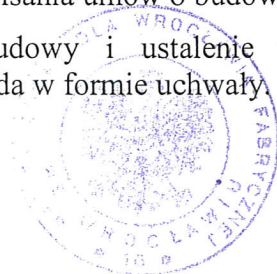
[Ustalanie kosztów budowy i sposób wnoszenia wkładów]

1. Ustalenie kosztów budowy przypadających na dany lokal odbywa się w dwóch etapach, tj.:
 - 1) wstępnie - przed zawarciem umowy ustala się wstępną wysokość wkładu budowlanego lub mieszkaniowego - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danego zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie - w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania w przypadku umów o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu a w terminie 3 miesięcy w przypadku umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ustala ostateczną wysokość wkładu budowlanego lub mieszkaniowego.
2. Członek może wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy wedle swojego wyboru jednorazowo w terminie ustalonym w umowie o budowę lokalu lub w formie zaliczek wpłacanych stosownie do założonych postępów zadania w wysokości i w terminach określonych w umowie według wstępnie ustalonego kosztu lokalu i założonego harmonogramu prac.
3. W przypadku, w którym ostateczna wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego jest niższa, niż wysokość ustalona wstępnie i wpłacona już przez członka, Spółdzielnia informuje o tym członka na piśmie i zwraca mu różnicę w terminie 3 miesięcy od poinformowania o tym członka.
4. Jeżeli w trakcie realizacji inwestycji powstanie konieczność wprowadzenia korekty wnoszonych zaliczek w szczególności ze względu na wzrost kosztów budowy, Spółdzielnia jest uprawniona wypowiedzieć dotychczasowe terminy i wysokość ustalonych zaliczek.
5. W przypadku wnoszenia wkładu budowlanego w formie zaliczek, ostatnia (uzupełniająca) część wkładu jest płatna do dnia zawarcia umowy ustanawiającej na rzecz członka odrębną własność tego lokalu.
6. Spółdzielnia zobowiązana jest prowadzić dla każdego zadania inwestycyjnego odrębną ewidencję kosztów i zapewnić do niej wgląd członkowi będącemu stroną umowy o budowę lokalu.
7. W skład kosztów danej inwestycji wchodzi też:
 - 1) kredyt inwestycyjny Spółdzielni wraz z odsetkami przypadającymi na dany lokal,
 - 2) koszty ogólne Spółdzielni (utrzymania władz Spółdzielni, biura i pracowników Spółdzielni) ustalone dla danej inwestycji uchwałą Rady przed przystąpieniem do inwestycji w wysokości odpowiadającej opłatom, które z tego tytułu ponoszą członkowie, którzy mają już ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

Art. 104

[Indywidualne zasady rozliczeń dla każdego zadania inwestycyjnego]

1. Dla każdego zadania inwestycyjnego Rada określi, w formie uchwały, zasady rozliczeń odsetek od kredytów bankowych, od lokat nadwyżek finansowych, wysokości odsetek z tytułu opóźnienia we wnoszeniu zaliczek na wkład budowlany lub mieszkaniowy. Rozwiązania przyjęte przez Radę w uchwale Zarząd zobowiązany jest zastosować w umowach o budowę lokalu.
2. Rada określa zasady waloryzacji zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany eliminujące różnicowanie członków w ponoszonych kosztach ze względu na inflację i różnice w datach przyjęcia w poczet członków lub podpisania umów o budowę lokalu.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada w formie uchwały.



Art.105

[Skutki niewniesienia wkładu]

Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład budowlany lub mieszkaniowy Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, Spółdzielnia obciąży członka wszystkimi związanymi z tym kosztami, w tym w szczególności odsetkami od kredytu i prowizją, jaką zapłaciła za udzielenie kredytu.

Art. 106

[Rozliczenie w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu]

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w Ustawie, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Zasady przeprowadzenia przetargu określa przepis art. 94 Statutu.
3. Szczegółowe zasady rozliczeń, o których mowa w ust. 1 ustala regulamin uchwalony przez Zarząd.

Art. 107

[Rozliczenie w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu]

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w Ustawie, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
3. Przetarg, o którym mowa w ustępie 1, powinien odbyć się nie później niż w 3 miesiące po opróżnieniu lokalu.
4. Zasady przeprowadzenia przetargu określa przepis art. 94 Statutu.

Art. 108

[Ustalenie wartości rynkowej lokalu]

1. Wartość rynkową lokalu ustala rzeczoznawca majątkowy z listy uprawnionych rzeczoznawców, wskazany przez Spółdzielnię.
2. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ustępie poprzedzającym obciążają osobę, której przysługują uprawnienia do jej zwrotu. Koszty te Spółdzielnia potrąci z kwoty przypadającej do zwrotu.
3. Ustawa określa, jakie inne należności Spółdzielnia może potrącić z wartości rynkowej lokalu podlegającej zwrotowi.



Art. 109

[Skutki rozwiązania umowy]

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, waloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z inną osobą, która obowiązana jest wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy albo część wkładu w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

ROZDZIAŁ III. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

Art. 110

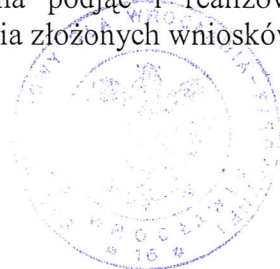
[Przekształcenie tytułu prawnego do lokalu]

1. Przez przekształcanie tytułu prawnego do lokalu rozumie się:
 - 1) zawarcie przez Spółdzielnię z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu umowy o przeniesienie własności lokalu,
 - 2) zawarcie przez Spółdzielnię z osobą niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu umowy o przeniesienie własności lokalu,
 - 3) zawarcie przez Spółdzielnię z członkiem albo osobą niebędącą członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu umowy przeniesienia na te osoby ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu,
 - 4) zawarcie przez Spółdzielnię z najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcą pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki umowy przeniesienia własności lokalu,
 - 5) zawarcie przez Spółdzielnię z najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego (lub osobą bliską najemcy), który to lokal przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Spółdzielnia zawiera umowy, o których mowa w ustępie poprzedzającym po spełnieniu warunków określonych w Ustawie i przy zachowaniu postanowień Statutu.

Art. 111

[Sposób rozpatrywania wniosków o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu]

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować czynności przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych wniosków o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.



2. W przypadku, w którym wniosek o przekształcenie tytułu prawnego spełnia wszystkie warunki określone w Ustawie do zawarcia umowy, Zarząd niezwłocznie potwierdza na piśmie spełnienie tych warunków i informuje o uwzględnieniu wniosku o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.
3. W przypadku, w którym wniosek o przekształcenie tytułu prawnego nie spełnia wszystkich warunków do zawarcia umowy określonych w Ustawie, Zarząd niezwłocznie informuje o tym osobę składającą wniosek i wskazuje warunki, od których spełnienia uzależniona jest realizacja wniosku.
4. Koszty czynności przygotowawczych niezbędnych do przekształcenia tytułu prawnego do lokalu zobowiązane są pokryć osoby wnioskujące o to przekształcenie.
5. W przypadku, w którym wniosek o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu pochodzi od osoby, która na podstawie Ustawy nie jest uprawniona do żądania przekształcenia tytułu prawnego do lokalu, Zarząd listem poleconym zawiadamia o odmowie uwzględnienia wniosku.



Art. 112

[Należności związane z przekształceniem tytułu prawnego do lokalu]

1. Osoba wnioskująca o przekształcenia tytułu prawnego do lokalu jest obowiązana wpłacić należności warunkujące to przekształcenie, o których mowa w Ustawie, w terminie ustalonym przez Zarząd. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu, o którym mowa w artykule 111 ust. 3 Statutu.
2. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 60 dni od dnia zawiadomienia osoby wnioskującej o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu o rozpatrzeniu wniosku.
3. W przypadku niedochowania terminu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, wniosek pozostawia się bez dalszego biegu, o czym należy uprzedzić w zawiadomieniu. Procedura rozpatrzenia wniosku wznawiana jest dopiero po uiszczeniu należności.
4. Koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, do którego członek uzyskuje prawo odrębnej własności, jak również koszty wpisów do księgi wieczystej ponosi osoba, która wnioskuje o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.
5. W przypadku, w którym przekształcenie tytułu prawnego do lokalu następuje po określeniu wartości rynkowej lokalu, koszty ustalenia tej wartości ponosi osoba składająca wniosek o przekształcenie, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu. Zarząd jest zobowiązany do pobrania od osoby, która złożyła wniosek zaliczki na pokrycie kosztów wyceny przed jej zleceniem rzeczoznawcy.

ROZDZIAŁ IV. INNE POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE LOKALI

ODDZIAŁ I. NAPRAWY I REMONTY LOKALI

Art. 113

[Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali]

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali członków należą:
 - 1) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania, z wyłączeniem grzejników i zaworów termostatycznych,
 - 2) naprawa i wymiana instalacji gazowej - bez urządzeń odbiorczych,
 - 3) naprawa i wymiana pionów instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,
2. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do przeprowadzenia napraw i remontów, o których mowa w ustępie poprzedzającym w przypadku, w którym potrzeba ich przeprowadzenia wynika z zawinionego działania lub zaniechania członków bądź osób zajmujących lokal wspólnie z członkiem.



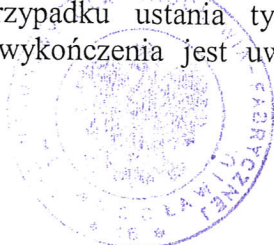
Art. 114
[Naprawy obciążające członków]

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
2. Do obowiązków członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu należą:
 - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych i filarków międzyokiennych,
 - 2) naprawy i wymiana parapetów wewnętrznych, okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, w tym wodomierzy, zaworów termostatycznych i grzejników, łącznie z wymianą tych urządzeń po uzyskaniu od Spółdzielni pisemnej zgody i warunków technicznych,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę miejscowych uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli oraz urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych,
 - 7) wymiana i naprawa okien i drzwi balkonowych,
 - 8) wymiana i naprawa instalacji elektrycznej w lokalach,
3. Malowanie ścian balkonów oraz okien i drzwi balkonowych od strony zewnętrznej wymaga uprzedniego zgłoszenia w Spółdzielni i dostosowania do pierwotnej kolorystyki budynku bądź do kolorystyki zastosowanej przy odnowieniu elewacji przez Spółdzielnię.
4. Wymiana okien i drzwi balkonowych wymaga uprzedniego zgłoszenia Spółdzielni. Kolorystyka i wzór okien i drzwi balkonowych powinny być zgodne z pierwotnie zamontowanymi oknami i drzwiami balkonowymi.
5. Koszt napraw wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni a powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkających, obciąża członka Spółdzielni.

**ODDZIAŁ II. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA
LOKALU**

Art. 115
[Zasady rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu]

1. Przez nakłady na dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione przez członka, któremu przysługuje tytuł prawny do lokalu na wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie zwiększają wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Dopiero w przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.



4. Wysokości nakładów na dodatkowe wyposażenie lokalu nie można zaliczyć na poczet należności wnoszonych przez członka przy przekształcaniu tytułu prawnego do lokalu.

ODDZIAŁ III. UPRAWNIENIE DO ZAMIANY LOKALI

Art. 116

[Uprawnienia członka do zamiany lokalu]

1. Spółdzielnia w ramach istniejących możliwości może na wniosek członka dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny, jak również zamiany lokalu użytkowego na inny lokal użytkowy.
2. Zamiana, o której mowa w ustępie poprzedzającym polega na uzyskaniu przez członka od Spółdzielni określonego prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni w zamian za zrzeczenie się na rzecz Spółdzielni prawa do dotychczasowego lokalu (ekspektatywy).
3. Za zgodą Zarządu wyrażoną w formie uchwały dopuszczalna jest zamiana lokali, do których przysługuje członkom Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Niezależnie od powyższego na zasadach określonych w przepisach prawa powszechnie obowiązującego dopuszczalna jest zamiana lokali, do których ustanowione jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności. Dopuszcza się także zamianę na lokal, który nie znajduje się w zasobach Spółdzielni.
5. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.

DZIAŁ VII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Art. 117

[Przepis przejściowy]

W sprawach wszczętych, a nie zakończonych przed wejściem w życie niniejszego Statutu stosuje się przepisy Statutu dotychczasowego.

Art. 118

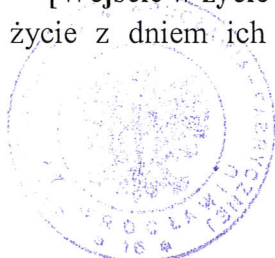
[Regulamin]

1. Regulaminy uchwalone na podstawie Statutu dotychczasowego zachowują moc w takiej części, w jakiej są zgodne z niniejszym Statutem.
2. Przepisy regulaminów sprzeczne z niniejszym Statutem wymagają zmiany przez Radę lub Zarząd w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od prawomocnego wpisania niniejszego Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Art. 119

[Wejście w życie zmian Statutu]

Zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.



Art. 120
[Uchylenie Statutu]

Z dniem wejścia w życie niniejszego Statutu, traci moc poprzednio obowiązujący Statut uchwalony uchwałą nr 2/2012 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku z dnia 15 grudnia 2012 roku zmieniony uchwałą nr 2/2017 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku z dnia 11 lutego 2017 roku.



Odpis zgodny z ostatnim złożonym
w aktach rejestrowych nr 103207
Tekstem jednolitym. 14.11.2018r.
Wrocław, dn.

Podpis

Starczy Selena Sędzowa
Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej
we Wrocławiu
Renata Pojt

