S T A T U T

Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej

„LOKATOR”

ROK 2017

S P I S T R E Ś C I

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI 3

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI 4
2.1. Członkostwo w Spółdzielni 4
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni 5
2.3. Wpisowe i udziały oraz inne opłaty 6
2.4. Prawa członków 7
2.5. Obowiązki członków 9
2.6. Ustanie członkostwa 10

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE 14

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI 15
4.1. Walne Zgromadzenie 15
4.2. Rada Nadzorcza 23
4.3. Zarząd 27
4.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu 29

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI 30
5.1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokali 30
5.2. Odrębna własność lokalu 32

6. ZAMIANA LOKALI 34

7. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH LOKALI 34
7.1. Zasady ogólne 34
7.2 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu 36

8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI 37
8.1. Zasady ogólne 37
8.2. Inwestycje i remonty 38
8.3. Zarządzanie nieruchomościami 38

9. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE 44

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

§1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator", zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 21), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2003 r. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), zwaną dalej: ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niniejszego statutu.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§2.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
   - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
   - działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie,
   - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia może realizować poprzez:
   1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
   2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
   3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§3.

1. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji, dla realizacji celów statutowych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do związków rewizyjnych lub organizacji gospodarczych oraz o wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia udziałów organizacji gospodarczych.
3. Wszelkie pisemne, kierowane do członków zawiadomienia, Spółdzielnia dostarcza poprzez umieszczenie ich w przyporządkowanych lokalom członków oddawczych skrzynkach pocztowych znajdujących się w klatkach schodowych budynków.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

2.1. Członkostwo w Spółdzielni.

§4.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna.

§5.

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
   1) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
   2) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
   3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
   4) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§6.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę oraz wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. W rejestrze członków Zarząd może zamieścić informację o zaległościach czynszowych i innych ewentualnych zaległościach związanych z członkostwem w Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków, przy czym wierzyciel w zakresie dotyczącym dłużnika.
3. Spółdzielnia przyjmując nowych członków wpisuje ich do rejestru, o którym mowa w ust. 1.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§7.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.

Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni i opatrzona datą deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną- jej nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, PESEL, NIP, datę i miejsce urodzenia, telefon kontaktowy, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy ubiega się oraz oświadczenie- zobowiązanie do stosowania się do przepisów Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni, w szczególności dotyczących obowiązków finansowych i zasad używania lokali.

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. 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.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 5.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
   O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

2.3. Wpisowe i udziały oraz inne opłaty.

§8.

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa.
2. Wpisowe jest równe 1/5 minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego w Monitorze Polskim.
3. Udział wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego w Monitorze Polskim.
4. Członek będący osobą fizyczną obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
   1) co najmniej jeden, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu,
   2) co najmniej pięć, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego.
5. Członek będący osobą prawną obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
   1) co najmniej pięć, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu,
   2) co najmniej dziesięć, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego.
6. Członek uzyskujący członkostwo w trybie § 5 ust. 1 pkt 1-4 wnosi co najmniej jeden udział.
7. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.

8. Zwrot udziału (udziałów) w przypadku ustania członkostwa następuje w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym nastąpiło ustanie członkostwa.

2.4. Prawa członków.

§9.

1. Członkowi przysługuje:
   1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
   2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
   3) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
   4) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8^3 ust.3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na wniosek jednej dziesiątej stanu osobowego członków, nie mniej niż 30,
   5) prawo zgłoszenia w trybie art. 8^3 ust. 10 i 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia,
   6) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8^3 ust.12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
   7) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu niezgodności z przepisami prawa lub Statutu oraz dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
   8) prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
   9) prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
   10) prawo przeglądania rejestru członków,
   11) prawo do otrzymywania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, po ewentualnej anonimizacji danych osobowych,
   12) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
   13) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
   14) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
   15) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
   16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, poza Statutem i regulaminami uchwalonymi na jego podstawie, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza.
3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów.
4. Zaznajomienie, o którym mowa w ust. 3 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to nie umożliwia wydania członkowi kserokopii tych dokumentów.
5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, lub wydania kserokopii może złożyć powództwo do Sądu o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.

2.5. Obowiązki członków.

§10.

Członek obowiązany jest:

1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2) wnieść wpisowe, zadeklarowane udziały i opłaty manipulacyjne,
3) wnieść wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
4) uzupełnić wkład budowlany w przypadku modernizacji budynku,
5) pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
6) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz uiszczać opłaty zgodnie z postanowieniami Statutu,
7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
9) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
11) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
12) przestrzegać regulaminu porządku domowego i przepisów p. poż.,
13) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,

15) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
16) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, w postępowaniach, gdy jest to wymagane,
17) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
18) wykonywać inne obowiązki określone w ustawach i Statucie Spółdzielni,
19) niezwłocznie usuwać powstałe w obrębie lokalu awarie na instalacji wod-kan wraz z odbiornikami oraz awarie na instalacji elektrycznej.

2.6. Ustanie członkostwa.

§11.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
1) wystąpienia członka,
2) wykluczenia członka,
3) wykreślenia członka,
4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§12.

1. Członek 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. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§13.

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie członka może nastąpić w szczególności, gdy członek:
   1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
   2) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
   3) uporczywie nie wykonuje istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie mieszkańcom innych lokali.

§14.

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
   1) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadało byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
   2) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
   3) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
   4) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
   5) utracił członkostwo lub prawo do lokalu w Spółdzielni w wyniku orzeczenia sądowego,

§15.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
   Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§16.

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.

§17.

O podjęciu uchwały w sprawie wykreślenia albo wykluczenia ze Spółdzielni, Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem i to w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

§18.

1. Członek Spółdzielni ma prawo:
   1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu,
   2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
2. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 1. pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
3. W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.
4. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
   Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
6. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
   1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
   2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia**,**
   3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia**.**

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZYSPÓŁDZIELCZE.

§19.

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§20.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały za zwrotnym potwierdzeniem odbioru wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§21.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła Zarząd za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, odwołującemu się członkowi, w terminie 14 dni od jej podjęcia.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§22.

1. Organami Spółdzielni są:
   1) Walne Zgromadzenie,
   2) Rada Nadzorcza,
   3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których, mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. Walne Zgromadzenie.

§23.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§24.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
3. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, a także przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i inne osoby zaproszone przez Zarząd.

§25.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
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 lub ich części,
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 Nadzorczej,
11) uchwalanie zmian Statutu,
12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie 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 Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i innych regulaminów, których uchwalanie nie jest zastrzeżone do wyłącznej kompetencji innych organów Spółdzielni.

§26.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca każdego roku.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
   1) Rady Nadzorczej,
   2) przynajmniej 1/10 nie mniej jednak niż 30 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania, jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§27.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem zebrania, przy czym członkowie Spółdzielni zawiadamiani są w tym samym terminie w sposób określony w § 3 ust. 3 Statutu.
2. 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.

§28.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wyłożone, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków, z podaniem ich danych: imion i nazwisk, adresów zamieszkania oraz numerów: PESEL lub dowodu osobistego.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§29.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 27 i 28 ust. 5. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w sposób określony w § 22 ust. 4 (tylko głosy „za" i „przeciw"), przy czym większość kwalifikowana wymagana jest:
   a) dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni 2/3 oddanych głosów,
   b) dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej 2/3 oddanych głosów,
   c) dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni 2/3 oddanych głosów,
   d) dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni 3/4 oddanych głosów.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości lub ich części, uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§30.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§31.

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
   1) Komisja Mandatowo – Skrutacyjno - Wnioskowa, w składzie 3 osób.
      Do zadań komisji należy:
   a) sprawdzanie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
   b) sprawdzanie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
   c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników

przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.

e) uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
- wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,

2) Inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§32.

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
   a) sposobu głosowania,
   b) głosowania bez dyskusji,
   c) zakończenia dyskusji,
   d) zamknięcia listy mówców,
   e) zarządzenia przerwy.
6. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
7. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§33.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym" jest

taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania pozostałych wniosków.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§34.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanego Walnego Zgromadzenia, nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanego Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 1 dzień przed dniem odbycia przerwanego Walnego Zgromadzenia.

§35.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięki i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§36.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka

o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§37.

1. Zarząd w terminie 14 dni od dnia ostatniej części Walnego Zgromadzenia zobowiązany jest do stwierdzenia pod względem formalnym uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie, które poddane były pod głosowanie zgodnie z porządkiem obrad. Podstawą stwierdzenia przez Zarząd uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie są protokoły poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządzone zgodnie z postanowieniami § 36 Statutu.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

4.2. Rada Nadzorcza.

§38.

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upełnomocniona przez osobę prawną.
4. Rada Nadzorcza składa się z od 3 do 9 członków.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa do Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, to jest do dnia wejścia w życie uchwały Walnego Zgromadzenia o wyborze Rady Nadzorczej na następną kadencję.

§39.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
   1) odwołania większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia,
   2) zrzeczenia się mandatu,
   3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka do końca kadencji Rady Nadzorczej.
4. W przypadku zmniejszenia składu Rady Nadzorczej poniżej liczebności określonej w Statucie, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady.

§40.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planów gospodarczych i stawek opłat zależnych od Spółdzielni za korzystanie z lokali lub innych składników mienia Spółdzielni,
2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
3) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej i regulaminu organizacyjnego Spółdzielni,
5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
6) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
7) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych oraz ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
9) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz przeprowadzenia lustracji,
10) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
11) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
12) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
13) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
14) uchwalanie zasad udzielania zleceń na dostawy i usługi obcym wykonawcom,
15) uchwalanie regulaminu używania lokali i porządku domowego,
16) Uchwalenie regulaminu przetargu na roboty budowlane,
17) uchwalanie regulaminu Zarządu,
18) uchwalanie regulaminów funduszy Spółdzielni,
19) Uchwalanie regulaminów związanych ze statutową działalnością Spółdzielni,
20) określanie kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w § 2 Statutu.

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

§41.

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

§42.

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach, otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu wynoszącego:

a) dla przewodniczącego Rady Nadzorczej 7,5% minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego w Monitorze Polskim, obowiązującego w miesiącu, za który wypłacane jest to wynagrodzenie,
b) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej 6% minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego w Monitorze Polskim, obowiązującego w miesiącu, za który wypłacane jest to wynagrodzenie.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia jest udział członka organu co najmniej w jednym posiedzeniu w danym miesiącu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 5 do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzonych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych /Dz.U.nr.133, poz.883 z późn. zm./ a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
5. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie, prawie spółdzielczym i Statucie.

4.3. Zarząd.

§43.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§44.

1. Zarząd składa się z dwóch członków, w tym prezesa i jego zastępcy.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien wykazać się posiadaniem umiejętności kierowania i organizowania pracy.

3. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. W przypadku nieudzielenia członkowi Zarządu absolutorium, członek może zostać odwołany po uprzednim złożeniu wniosku przez 1/10 uczestników Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.

§45.

Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę albo powołania (art. 68 Kodeksu pracy).
Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.

§46.

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
   1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
   2) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
   3) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
   4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
   5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
   6) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
   7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
   8) udzielanie pełnomocnictw,
   9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
   10) zakup, sprzedaż nieruchomości lub ich części, zaciągania kredytu po uprzednim podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwał w tych sprawach,
   11) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom należy do Zarządu.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§47.

1. Zarząd działa kolegialnie.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§48.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§49.

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§50.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod podjęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
   1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
   2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
7. Rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie.
8. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§51.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej, a nadto osoby będące pracownikami Spółdzielni.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

§52.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.

§53.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§54.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§55.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia

spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§56.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§57.

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

§58.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§59.

Przepisy art. 17^1 ust. 6, art. 17^2 ust. 1,3,4 i 6, art. 17_6, art..17_9 - 17_{13} i 17_{16} - 17_{18} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych usytuowanych w parterze budynków (garaże) i garaży wolnostojących.

5.2. Odrębna własność lokalu.

§60.

1. Z chwilą gdy powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”,

ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§61.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 6 miesięcy od daty złożenia wniosku przez członka Spółdzielni.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§62.

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

§63.

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

§64.

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

§65.

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 38 Statutu stosuje się odpowiednio.

§66.

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko

obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

6. ZAMIANA LOKALI.

§67.

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formie zamiany cywilnej.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

7. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

7.1. Zasady ogólne.

§68.

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

§69.

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 70, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§70.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części nierefundowanej przez Skarb Państwa.

4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.

§71.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

7.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

§72.

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 95.

§73.

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 73, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§74.

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§75.

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego

prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24^1 ust.2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.)

§76.

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

8.1. Zasady ogólne.

§77.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§78.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

§79.

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

§80.

1. Spółdzielnia tworzy:
   a) fundusz udziałowy,
   b) fundusz zasobowy,
   c) fundusz wkładów budowlanych,
   d) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
   e) fundusz inwestycyjny zasobów mieszkaniowych,
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§81.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 91 pkt 3 Statutu.

§82.

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia może przeznaczyć na:
   a) zwiększenie funduszu zasobowego,
   b) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

8.2. Inwestycje i remonty.

§83.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych i remontowych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
   1) źródła finansowania inwestycji (środki własne użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
   2) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji i remontów uchwala Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji i remontów następuje w terminie 6 miesięcy od dnia odbioru robót.

8.3. Zarządzanie nieruchomościami.

§84.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24^1 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24^1 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§85.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 86 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
   1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
   2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określone przez Radę Nadzorczą.

§86.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na

pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§87.

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia nadpłaconą kwotę zalicza na poczet należności z tytułu opłat.
W przypadku niedopłaty - użytkownik lokalu obowiązany jest ją wpłacić w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§88.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:
1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczenia poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość,
2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

§89.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:
1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła, którą jest kotłownia lub budynek,
2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, w tym termin pokrycia niedoboru.

§90.

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

1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
2) wymiany stolarki budowlanej,
3) naprawy okien i drzwi,
4) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
5) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
7) malowanie drzwi i okien, balkonów i loggii, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
8) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.
9) wymiany okładzin podłogowych – terakoty na płytach balkonowych i loggiach przynależnych do lokalu.

2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za używanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.

§91.

Naprawy i remonty w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 92 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§92.

1. Finansowanie napraw i remontów określonych w § 93 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu inwestycyjnego i remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu inwestycyjnego i remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków z tych funduszy.

§93.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczenie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody.
   Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie comiesięcznych opłat.
5. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§94.

Opłaty, o których mowa w § 95 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§95.

1. Opłaty, o których mowa w § 95 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 96, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
   W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 95, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
   Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§96.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

9. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§97.

Niniejszy Statut wchodzi w życie z dniem jego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§98.

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia	**Przewodniczący Walnego Zgromadzenia**
……	……