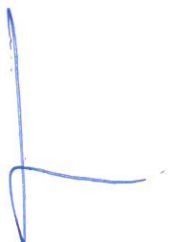


SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„PRZY METRZE”

STATUT

WARSZAWA 2023 r.



Spis treści

I POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	4
III CZŁONKOWIE – ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	5
1 CZŁONKOSTWO – ZASADY OGÓLNE	5
2 REJESTR I DEKLARACJE CZŁONKOWSKIE	6
3 PRAWA CZŁONKA	7
4 OBOWIĄZKI CZŁONKA	8
5 ZASADY UDOSTĘPNIANIA DOKUMENTÓW	9
IV PRZEPISY OGÓLNE DOTYCZĄCE LOKALI	10
1 OPŁATY ZWIĄZANE Z LOKALEM	10
2 OBOWIĄZEK UDOSTĘPNIENIA I SPOSÓB KORZYSTANIA Z LOKALU	12
V TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	12
1 PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	13
2 SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	15
3 SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	17
4 NAJEM I DZIERŻAWA	20
VI USTANIE CZŁONKOSTWA I ROZLICZENIA	21
1 USTANIE CZŁONKOSTWA	21
2 ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	22
VII POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	24
VIII ORGANY SPÓŁDZIELNI	24
1 POSTANOWIENIA OGÓLNE	25
2 WALNE ZGROMADZENIE	25
3 RADA NADZORCZA	39
4 ZARZĄD	43
5 PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	45
IX PRZETARGI	46
X GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	47
XI RADA DOMU	49
XII ZAŁĄCZNIKI	51

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych przepisów, oraz zarejestrowanego statutu.

§ 3.

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.
3. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 4.

Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o:

1. **Spółdzielni** – oznacza to Spółdzielnię Mieszkaniową "Przy Metrze" z siedzibą w Warszawie;
2. **prawie spółdzielczym** – oznacza to ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r.;
3. **ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych** - oznacza to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
4. **ustawie o własności lokali** - oznacza to ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
5. **ustawie o ochronie praw lokatorów** - oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
6. **ustawie o gospodarce nieruchomościami** - oznacza to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
7. **statucie** - oznacza to niniejszy statut Spółdzielni;
8. **lokalu** - oznacza to samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w ustawie o własności lokali, przy czym lokalem mieszkalnym jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
9. **lokalu zamiennym** - oznacza to lokal zamienny w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów;
10. **pomieszczeniu przynależnym** - oznacza to pomieszczenie, które stanowi część składową lokalu, nawet jeśli nie przylega bezpośrednio do lokalu lub jest położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka;
11. **domu jednorodzinny** - oznacza to dom mieszkalny, jak również samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego, przeznaczoną przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, przy czym do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowienia statutu dotyczące lokali;
12. **budynku** – oznacza taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;

13. **miejscu postojowym** - oznacza to wydzieloną powierzchnię lokalu garażowego przeznaczoną do postoju pojazdów mechanicznych;
14. **członku** - oznacza to osobę fizyczną lub prawną wpisaną w poczet członków Spółdzielni;
15. **wartości rynkowej lokalu** - oznacza to wartość lokalu, określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
16. **osobie bliskiej** – oznacza to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
17. **właścicielu lokalu** – oznacza to osobę fizyczną lub prawną, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu;
18. **użytkownikowi lokalu** – oznacza to członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, najemcę lokalu, osobę wspólnie zamieszkującą oraz inne osoby faktycznie korzystające z lokali w zasobach Spółdzielni, w tym bez tytułu prawnego;
19. **nieruchomości wspólnej** - oznacza to grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
20. **minimalnym wynagrodzeniu za pracę** - oznacza to wynagrodzenie, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
21. **przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu** - oznacza to przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej za ubiegły rok kalendarzowy, ustalone na podstawie ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

II CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 5.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom: lokali, domów jednorodzinnych, miejsc postojowych, a także zapewnienie bezpiecznych warunków ich eksploatacji i utrzymania.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mieniem jej członków, nabytym na podstawie obowiązujących przepisów.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, kulturalną i oświatową (PKD 93.29.Z, 90.04.Z, 85.59.B), z zastrzeżeniem § 15 ust. 1 statutu. Cele i sposoby prowadzenia tej działalności określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą służącą bezpośrednio realizacji celu, określonego w ust. 1, w zakresie następujących rodzajów działalności (PKD):
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z);
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z);
 - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z);
 - 4) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (81.10.Z)– przy czym dochody, uzyskiwane z tej działalności, Spółdzielnia przeznacza na cele statutowe Spółdzielni, zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia.
5. Spółdzielnia może współdziałać, na podstawie umów, z organizacjami spółdzielczymi oraz organizacjami społecznymi i gospodarczymi, w szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne.

III CZŁONKOWIE – ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

1 Członkostwo – zasady ogólne

§ 6.

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 1 (jednego) roku, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego, jeżeli jedna z jego osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego złożyła przed upływem 1 (jednego) roku pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§ 7.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczna lub prawne, którym przysługują prawa do lokali lub miejsc postojowych w zasobach Spółdzielni. Osoby fizyczne mogą być członkami, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Osobom prawnym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych jeżeli:
 - 1) przysługuje jej: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywę własności);
 - 2) przypadło jej w całości – po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 3) przypadło jej – wskutek śmierci małżonka spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące uprzednio obojgu małżonkom;
 - 4) jest osobą bliską byłego członka, której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych w ustawie i statucie;
 - 5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca postojowego, albo prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywę takiego prawa, prawo ułamkowe udziału we współwłasności garażu, ekspektatywę takiego prawa.



3. 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.
4. Osoba prawna jest członkiem Spółdzielni, jeżeli nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca postojowego, albo prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywę takiego prawa lub prawa ułamkowego udziału we współwłasności garażu, ekspektatywę takiego prawa.
5. Osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu może być członkiem Spółdzielni, a jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje jej z tego tytułu roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji, o której mowa w § 8 statutu. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
6. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a które to prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat, o których mowa w § 13 statutu, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków pod warunkiem, że spłaciła Spółdzielni całe zadłużenie wraz z odsetkami, o ile wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do tego lokalu na rzecz innej osoby.
7. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa takiego prawa lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru w tym zakresie dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, któremu z uprawnionych przysługują prawa, o których mowa w zdaniu pierwszym, mogą oni wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

2 Rejestr i deklaracje członkowskie

§ 8.

1. Osoba ubiegająca się o członkostwo składa w Spółdzielni deklarację członkowską w formie pisemnej lub przesyła w formie elektronicznej na adres do doręczeń elektronicznych Spółdzielni, pod rygorem nieważności, zawierającą:
 - 1) w przypadku osoby fizycznej: imię i nazwisko, PESEL, miejsce zamieszkania i adres do doręczeń, a w przypadku osoby prawnej: nazwę, siedzibę oraz adres, formę organizacyjno-prawną i numery ewidencyjne KRS, NIP, REGON;
 - 2) wskazanie podstawy prawnej uzasadniającej ubieganie się o przyjęcie w poczet członków;
 - 3) podpis osoby składającej deklarację, z tym że:
 - a) w przypadku deklaracji pisemnej składanej do Spółdzielni – własnoręczny podpis,
 - b) w przypadku przesłania deklaracji w formie elektronicznej – podpis: kwalifikowany, osobisty lub zaufany.
2. Do deklaracji członkowskiej należy dołączyć:
 - 1) w przypadku osoby niemającej zdolności do czynności prawnych lub mającej ograniczoną zdolność do czynności prawnych – dokument potwierdzający umocowanie osoby do działania w imieniu reprezentowanego;
 - 2) w przypadku osoby prawnej – odpis z właściwego rejestru potwierdzający umocowanie



do działania w imieniu reprezentowanego.

3. O przyjęciu w poczet członków decyduje zarząd w formie uchwały w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia wypełnionej zgodnie z ust. 1 deklaracji członkowskiej wraz z kompletem wymaganych dokumentów, o których mowa w ust. 2. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni potwierdzone jest na złożonej w formie pisemnej deklaracji członkowskiej podpisami 2 (dwóch) członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych. W przypadku deklaracji utrwalonej w postaci elektronicznej, potwierdzenie przyjęcia deklaracji wydaje się niezwłocznie w odrębnym dokumencie na piśmie. W potwierdzeniu przyjęcia deklaracji podaje się numer i datę uchwały o przyjęciu.
4. O uchwale o przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, zawiadamia się zainteresowanego na piśmie w ciągu 2 (dwóch) tygodni od dnia jej powzięcia, przy czym zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania zgodnie z postanowieniami § 48 statutu.
5. Spółdzielnia prowadzi, z zachowaniem ciągłej numeracji, rejestr członków Spółdzielni, zawierający informacje podane w deklaracji członkowskiej (za wyjątkiem numeru PESEL) oraz poniżej wymienione dane:
 - 1) datę przyjęcia w poczet członków;
 - 2) datę i przyczynę ustania członkostwa, w przypadku wypowiedzenia - również datę złożenia przez członka oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia;
 - 3) informację na temat prawa do lokalu, jakie przysługuje członkowi;
 - 4) informacje dotyczące zmian danych zawartych w rejestrze;
 - 5) datę urodzenia członka.
6. Członek, jego małżonek, wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków. Wgląd do rejestru uzależniony jest od uprzedniego okazania dokumentu tożsamości w przypadku członka Spółdzielni, zaś w odniesieniu do osób trzecich, od uprzedniego wykazania, że są małżonkiem członka Spółdzielni (wymagane jest przedstawienie aktualnego odpisu aktu stanu cywilnego) lub wierzycielem członka albo Spółdzielni (wymagane jest przedstawienie odpowiednich dokumentów).
7. Członek będący osobą fizyczną obowiązany jest niezwłocznie, pisemnie, zawiadomić Spółdzielnię o zmianie adresu do doręczeń. Korespondencja Spółdzielni zwrócona z powodu niezgłoszenia przez członka takiej zmiany, z upływem terminów awizacji przesyłki listowej poleconej, ma moc prawną doręczenia.
8. W przypadku osoby prawnej korespondencja kierowana będzie zawsze na adres osoby prawnej aktualnie ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym. Korespondencja zwrócona z takiego adresu ma moc prawną doręczenia.

3 Prawa członka

§ 9.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. W zakresie ustalonym przepisami prawa i postanowieniami statutu członkowi przysługuje:
 - 1) prawo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika oraz zabierania głosu odnośnie każdego punktu porządku obrad na zasadach określonych w statucie;
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;

- 3) prawo żądania zwołania walnego zgromadzenia, zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia oraz zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał na walne zgromadzenie, a także uzyskania informacji o czasie i miejscu obrad walnego zgromadzenia;
- 4) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta przy udziale w walnym zgromadzeniu; osoby, z których pomocy korzysta członek, mają prawo do zabierania głosu na zasadach określonych w statucie;
- 5) prawo do zaskarżania do sądu uchwał walnego zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z przepisami prawa lub postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka;
- 6) prawo do korzystania ze świadczeń Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej, na zasadach określonych w statucie i uchwalonych na jego podstawie regulaminach;
- 7) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia;
- 8) prawo do przeglądania w Spółdzielni własnych akt członkowskich i rejestru członków;
- 9) prawo do otrzymania informacji dotyczącej wysokości wynagrodzenia uzyskiwanego od Spółdzielni przez członków zarządu oraz członków rady nadzorczej;
- 10) prawo do uzyskania zaświadczenia o przysługującym członkowi prawie do lokalu lub miejsca postojowego;
- 11) prawo odwoływania się od uchwał organów Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym na zasadach określonych w § 48 statutu;
- 12) prawo do brania udziału w posiedzeniach rady nadzorczej, na zasadach określonych w regulaminie rady nadzorczej;
- 13) prawo do zaznajamiania się lub otrzymywania dokumentów, o których mowa w § 11 ust. 1 statutu, na zasadach określonych w powołanym paragrafie;
- 14) prawo do uzyskania kalkulacji opłat za lokal.

4 Obowiązki członka

§ 10.

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
 - 1) wnieść wkład budowlany związany z posiadaniem prawem do lokalu lub miejsca postojowego;
 - 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie mienia Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
 - 3) uaktualniać, uzupełniać lub potwierdzać dane objęte deklaracją członkowską, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt. 1 statutu, w każdym przypadku nastąpienia zmiany tych danych, a także w przypadku wystąpienia przez Spółdzielnię do członka o dokonanie takiej aktualizacji, uzupełnienia lub potwierdzenia;
 - 4) uiszczać terminowo opłaty za eksploatację i utrzymanie lokalu lub miejsca postojowego i świadczenia na fundusz remontowy, zgodnie z postanowieniami statutu;
 - 5) zawiadomić Spółdzielnię w terminie 1 (jednego) tygodnia o zmianie liczby osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu przez okres co najmniej 2 (dwóch) miesięcy;

- 6) zawiadomić Spółdzielnię w terminie 1 (jednego) tygodnia o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni;
 - 7) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii bądź dokonania przeglądu, na zasadach opisanych w § 16 statutu.
2. Członek wykonuje również inne obowiązki określone w przepisach prawa, statucie, regulaminach i innych uchwałach organów Spółdzielni.

5 Zasady udostępniania dokumentów

§ 11.

1. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zaznajamiania się lub otrzymania odpisów (pkt. 1) lub kopii (pkt. 2-7), w terminie do 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 3, następujących dokumentów:
 - 1) statutu i regulaminów;
 - 2) uchwał organów Spółdzielni;
 - 3) protokołów obrad organów Spółdzielni wraz z załącznikami;
 - 4) protokołów lustracji i zaleceń polustracyjnych;
 - 5) rocznych sprawozdań finansowych, sprawozdań rady nadzorczej, sprawozdań zarządu z działalności Spółdzielni oraz okresowych sprawozdań z wykonania planu gospodarczo-finansowego;
 - 6) umów zawieranych z osobami trzecimi;
 - 7) faktur.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 6, jeżeli naruszałoby to prawa osób trzecich 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 wraz z podaniem uzasadnienia, podstawy prawnej oraz pouczenia o możliwości i terminie złożenia przez członka wniosku do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych dokumentów.
3. Dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 2-7, z zastrzeżeniem ust. 2, są udostępniane członkom na pisemny wniosek, w następujący sposób:
 - 1) do wglądu w biurze Spółdzielni;
 - 2) do samodzielnego wykonania fotokopii w biurze Spółdzielni;
 - 3) w postaci kserokopii;
 - 4) na elektronicznym nośniku danych;
 - 5) pocztą elektroniczną na wskazany we wniosku członka adres poczty elektronicznej.
4. Jeżeli jest to konieczne dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3 i 6-7, są udostępniane po anonimizacji, tj. po usunięciu danych podlegających ochronie na podstawie przepisów prawa. Anonimizacja winna być przeprowadzana w taki sposób, aby wykreślenie danych nie zniekształcało treści samego dokumentu.
5. Jeżeli w związku ze złożonym wnioskiem, o którym mowa w ust. 3, Spółdzielnia ma ponieść dodatkowe koszty związane ze wskazanym we wniosku sposobem udostępnienia dokumentu lub koniecznością przekształcenia dokumentu w formę wskazaną we wniosku, Spółdzielnia może pobrać od członka opłatę w wysokości odpowiadającej tym kosztom.
6. Zasady ustalania kosztów, tryb pobierania i wysokość opłat określa rada nadzorcza w trybie uchwały, przy czym wysokość tych opłat nie może przekraczać kosztów zwykłego zużycia w tym celu materiałów eksploatacyjnych i urządzeń oraz kosztów osobowych.

7. Udostępnianie dokumentów, o których mowa w ust. 1, następuje w sposób i w formie zgodnej z wnioskiem. Jeżeli środki techniczne, którymi dysponuje Spółdzielnia uniemożliwiają udostępnienie dokumentu w sposób i w formie określonej we wniosku, Spółdzielnia powiadamia wnioskodawcę o przyczynach braku możliwości jego udostępnienia i wskazuje, w jaki sposób lub w jakiej formie dokument może być udostępniony w terminie, o którym mowa w ust. 1.

§ 12.

Spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową, na której po zalogowaniu udostępnia dokumenty, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt. 2-5 statutu oraz inne informacje, których zamieszczenie jest wymagane przez obowiązujące przepisy prawa i statutu.

IV PRZEPISY OGÓLNE DOTYCZĄCE LOKALI

1 Opłaty związane z lokalem

§ 13.

1. Do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu obowiązani są:
 - 1) członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali;
 - 2) pozostali użytkownicy lokali, z zastrzeżeniem § 87 ust. 1 pkt 3 i 4 statutu.
2. Członkowie będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Właściciele lokali niebędący członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie, z zastrzeżeniem § 87 ust. 1 pkt 3 i 4 statutu.
4. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1-3, powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członkowi lub osobie niebędącej członkiem.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i z wymienionymi tam osobami, odpowiadają solidarnie także:
 - 1) osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu;
 - 2) osoby faktycznie korzystające z lokalu;– przy czym odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. W przypadku zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w ust 1-3, na pisemne żądanie Spółdzielni członek lub właściciel lokalu niebędący członkiem obowiązany jest podać dane osób (imię i nazwisko, PESEL) solidarnie odpowiedzialnych za zobowiązania, opisanych w ust. 5, wraz ze wskazaniem okresu zamieszkiwania lub korzystania z lokalu przez te osoby.



7. Jeżeli o rozszczeniu o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (w przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych) rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w ust. 1-3.
8. Jeżeli małżeństwo ustało na skutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w ust. 1-3.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3, przeznacza się wyłącznie na cele, określone w tych postanowieniach statutu.
10. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu niebędącego członkiem przedstawić kalkulację wysokości opłat.
11. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3, co najmniej na 3 (trzy) 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 wskazane w zdaniu pierwszym osoby, co najmniej na 2 (dwa) tygodnie przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat w każdym ze wskazanych w zdaniach poprzedzających niniejszego ustępu przypadków wymaga uzasadnienia na piśmie.
12. Członkowie oraz właściciele niebędący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, przy czym nie dotyczy to opłat niezależnych od Spółdzielni. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
13. Od niewpłaconych w terminie opłat, o których mowa w ust. 1-3, Spółdzielni należą się odsetki ustawowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.
14. Spółdzielnia obowiązana jest co najmniej raz w roku, zgodnie z prowadzoną polityką rachunkowości, przysyłać członkom oraz osobom niebędącym członkami informację o wysokości ich salda opłat za lokale.
15. Spółdzielnia co 6 (sześć) miesięcy umieszcza w gablocie na klatkach schodowych każdego budynku mieszkalnego zestawienie zadłużenia danego budynku z tytułu opłat za lokale, z wyszczególnieniem kwoty zadłużenia i liczby zadłużonych lokali. Na stronie internetowej Spółdzielni zamieszcza zestawienie wszystkich zadłużonych budynków.

§ 14.

Opłaty, o których mowa w § 13 ust. 1-3 statutu, wnosi się co miesiąc z góry do 15 (piętnastego) dnia każdego miesiąca.

§ 15.

1. Członkowie uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię, na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.
2. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z działalności, o której mowa w ust. 1 na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

BOJ

[Handwritten mark]

2 Obowiązek udostępnienia i sposób korzystania z lokalu

§ 16.

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany:
 - 1) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody -niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii; Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale, jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu. W przypadku, gdy otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół;
 - 2) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu,
 - b) kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - c) wykonania remontu lub przebudowy obciążających Spółdzielnię.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, użytkownicy lokali obowiązani są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 (dwanaście) miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego użytkownik lokalu wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 17.

1. Rada nadzorcza określa warunki utrzymania higieny i estetyki budynków i ich otoczenia, a także ochrony mienia Spółdzielni w regulaminie porządku domowego.
2. Użytkownicy lokali obowiązani są:
 - 1) korzystać z lokali zgodnie z ich przeznaczeniem;
 - 2) przestrzegać regulaminu porządku domowego.

V TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 18.

1. Członkowi może przysługiwać:
 - 1) prawo odrębnej własności lokalu albo udział we współwłasności tego prawa, w tym lokalu stanowiącego garaż wielostanowiskowy;
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo udział w tym prawie;
 - 3) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 4) spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali objętych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

1 Prawo odrębnej własności lokalu

§ 19.

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do korzystania z lokalu z wyłączeniem osób trzecich, zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem z zastrzeżeniem przepisów statutu i ustaw, a także do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości wspólnej, oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na zasadach określonych w ustawie i statucie. Odrębna własność lokalu powstaje z chwilą wpisu do księgi wieczystej.

§ 20.

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy zadania inwestycyjnego, przypadających na zrealizowany w ramach zadania inwestycyjnego lokal.
2. W razie sfinansowania części wkładu budowlanego z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy budynku, w którym znajduje się lokal członka, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.
3. Wkład budowlany w wysokości wynikającej z ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego w ramach którego zrealizowany został lokal członka, członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem i przeniesieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.

§ 21.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które 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, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
3. 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, z zastrzeżeniem § 7 statutu.
4. Jeżeli 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 wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 1 (jeden) rok, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
5. Właściciel lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni, albo którego członkostwo w Spółdzielni ustało staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu

remontowym, o którym mowa w § 89 ust. 1 pkt 6 statutu w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej.

§ 22.

Właściciel lokalu niebędący członkiem może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu, przy odpowiednim zastosowaniu art. 42 Prawa spółdzielczego.

§ 23.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługującym członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 24.

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem poniższych.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Przepisów ustawy o własności lokali dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną, nie stosuje się z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
4. Przepisów ustawy o własności lokali dotyczących wspólnoty mieszkaniowej i zebrania właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Uchwałę, o której mowa w art. 27 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podejmuje rada nadzorcza na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 25.

1. 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 na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danych nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 26.

Do miejsc postojowych związanych z ułankowymi udziałami we współwłasności garażu wielostanowiskowego stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące prawa odrębnej własności lokali.

2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 27.

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
5. Przedmiotem zbycia może być ułankowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułankowej części spółdzielczego 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.
6. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 28.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 oraz § 15 statutu, 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, zarząd, na wniosek rady nadzorczej, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Osobie, której lokal został sprzedany, w sposób określony w zdaniu pierwszym, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
2. W wypadkach, gdy przepisy przewidują wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
3. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 2, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 (sześciu) miesięcy na zasadach określonych w § 84 i 85 statutu.
4. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, w przypadku gdy osoba, której



przystąpiło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło przed dniem 08 września 2017 r., zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu i spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wraz z należnymi odsetkami, o ile wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do tego lokalu na rzecz innej osoby oraz osoba, której spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło, opróżniła lokal.

§ 29.

1. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osoby niebędącej członkiem całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, jeśli nie jest związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 30.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 (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, sąd na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, 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.
3. 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.

§ 31.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 32.

1. Przepisy statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio do prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
2. Na pisemne żądanie członka albo osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, i po spełnieniu warunków określonych w § 31 ust. 1 statutu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

3 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 33.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie. Umowa, o której mowa w zdaniu pierwszym powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 34.

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego, który wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, jeśli nie jest związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. 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 prawo do tego lokalu.

§ 35.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w następujących przypadkach:
 - 1) z chwilą ustania członkostwa;
 - 2) z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 stanie się prawomocne.
2. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w stosunku do członka, przy czym, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje wspólnie małżonkom, wobec jednego albo obojga małżonków, z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 statutu, za co najmniej 6 (sześć) miesięcy.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 statutu nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
4. O wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub ustaniu członkostwa w stosunku do osoby pozostającej w związku małżeńskim Spółdzielnia zawiadamia także współmałżonka tej osoby.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanie się prawomocne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. W ciągu 3 (trzech) miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu w przypadku, gdy:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło przed dniem 08 września 2017 r., zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wraz z należnymi odsetkami, o ile wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby oraz osoba, której spółdzielcze prawo do lokalu wygasło, opróżniła lokal;
 - 2) osoba bliska zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 (trzech) miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, na zasadach określonych w § 84 i 85 statutu.
9. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 36.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Postanowienia § 13 ust. 8 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 37.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Postanowienie ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 35 statutu roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 3, konieczne jest złożenie w terminie 1 (jednego) roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu zgodnie z postanowieniem § 47 statutu.

§ 38.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 13 ust. 1 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę.

4 Najem i dzierżawa

§ 39.

1. Spółdzielnia może zawierać odpowiednio umowy najmu lub dzierżawy:
 - 1) lokalu;
 - 2) pomieszczenia gospodarczego;
 - 3) części powierzchni wspólnych;
 - 4) miejsca postojowego;
 - 5) nieruchomości lub jej części.
2. Na zawarcie umowy najmu lub dzierżawy Spółdzielnia organizuje przetarg, o którym mowa w § 84 statutu, z wyłączeniem najmu lub dzierżawy części nieruchomości dla potrzeb handlu obwoźnego, obnośnego i epizodycznego oraz pomieszczeń w budynkach na potrzeby członków spółdzielni.
3. Przedmiot najmu lub dzierżawy, prawa i obowiązki stron, okres najmu lub dzierżawy oraz wysokość opłat związanych z najmem lub dzierżawą, są określone w pisemnej umowie, którą zarząd zawiera zgodnie z wytycznymi wynikającymi z uchwalonych przez radę nadzorczą szczegółowych zasad gospodarowania lokalami, pomieszczeniami gospodarczymi, powierzchniami wspólnymi, miejscami postojowymi i terenami.
4. Warunkiem podpisania umowy najmu lub dzierżawy jest wniesienie kaucji będącej zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy lub dzierżawcy z tytułu zawartej umowy najmu lub dzierżawy. W przypadku najmu lub dzierżawy części nieruchomości dla potrzeb handlu obwoźnego, obnośnego i epizodycznego oraz pomieszczeń w budynkach na potrzeby członków spółdzielni, pobieranie kaucji zależy od decyzji zarządu.
5. Kaucja, o której mowa w ust. 4 nie może być niższa niż jednokrotność miesięcznego czynszu ustalonego w zawieranej przez Spółdzielnię umowie najmu lub dzierżawy.
6. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może nieodpłatnie użyczyć posiadane składniki majątkowe, o których mowa w ust. 1, za zgodą 2/3 statutowego składu rady nadzorczej, przy czym dotyczyć to może wyłącznie wydarzeń lub imprez organizowanych przez Spółdzielnię, a także innych inicjatyw kulturalnych, oświatowych i społecznych.

§ 40.

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

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę.

VI USTANIE CZŁONKOSTWA I ROZLICZENIA

1 Ustanie członkostwa

§ 41.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu po upływie okresu wypowiedzenia;
 - 2) zbycia przez członka:
 - a) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - c) ekspektatywy własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) w przypadkach określonych w art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 4) śmierci członka lub ustania osoby prawnej;
 - 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu stanowiącego podstawę uzyskania członkostwa w Spółdzielni, utrata członkostwa następuje dopiero z chwilą utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.

§ 42.

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem, pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 (jeden) miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym złożono wypowiedzenie. Na wniosek członka, zarząd może w szczególnie uzasadnionych przypadkach okres ten skrócić.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na cofnięcie wypowiedzenia, nie później jednak niż na 1 (jeden) tydzień przed upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2.

§ 43.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Z zastrzeżeniem postanowień statutu, jeżeli zmarły członek pozostawi 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.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

2 Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 44.

1. W przypadku ustania członkostwa właściciela lokalu, wysokość jego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w § 88 pkt 2 statutu według stanu na dzień ustania członkostwa.
2. Przepis ust. 1 ma zastosowanie do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
3. Jeżeli większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości podjęła uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali albo jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, Spółdzielnia mieszkaniowa niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

§ 45.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczych praw do lokali Spółdzielnia jest obowiązana zwrócić osobom uprawnionym wartość rynkową lokali na zasadach i w terminach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w § 46 i 47 statutu.
2. Wypłata kwot, o których mowa w ust. 1, następuje pod warunkiem opróżnienia lokali przez te osoby.

§ 46.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 2 i 4, przy czym przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej zbywany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię na zasadach określonych § 84 i 85 statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - również kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu ewentualnego obciążenia hipoteką wygasłego prawa, przy czym obowiązek Spółdzielni w tym zakresie powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu, o którym mowa w ust. 1.
4. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wartości rynkowej lokalu wierzytelności przysługujących jej wobec osoby, której prawo do lokalu wygasło, w tym również z tytułu nieuiszczonych opłat za używanie lokalu.
5. Spółdzielnia dokonuje wypłaty wartości rynkowej lokalu bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w ciągu 1 (jednego) miesiąca od dnia uiszczenia ceny sprzedaży przez nabywcę wyłonionego w drodze przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, o którym mowa w ust. 1.

§ 47.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 2, przy czym przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej zbywany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami § 84 statutu, pod warunkiem opróżnienia lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 38 ust. 1 pkt 1 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielnia dokonuje wypłaty wartości rynkowej lokalu bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w ciągu 1 (jednego) miesiąca od dnia uiszczenia ceny sprzedaży przez nabywcę wyłonionego w drodze przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o którym mowa w ust. 1.
4. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym paragrafie nie dokonuje się w przypadku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w § 37 ust. 4 statutu.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu bez uwzględnienia długu obciążającego członka Spółdzielni, pod warunkiem:
 - 1) wniesienia wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienia lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
6. Z wniesionego wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w ust. 5. potrąca się kwoty zaległych opłat o których mowa w § 13 ust. 1 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 5, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

VII POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 48.

1. Członkowi przysługuje prawo odwołania się od uchwały właściwego organu Spółdzielni, w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem. Odwołanie należy składać do:
 - 1) rady nadzorczej – od uchwały zarządu;
 - 2) walnego zgromadzenia – od uchwały rady nadzorczej.
2. Odwołanie od uchwały zarządu podlega rozpoznaniu na najbliższym posiedzeniu rady nadzorczej, nie później niż w ciągu 2 (dwóch) miesięcy od dnia wniesienia odwołania przez uprawnionego. O terminie posiedzenia rady nadzorczej, na którym ma zostać rozpatrzone odwołanie, odwołujący się jest zawiadamiany na 2 (dwa) tygodnie przed tym posiedzeniem.
3. Odwołanie od uchwały rady nadzorczej podlega rozpoznaniu na najbliższym walnym zgromadzeniu, nie później niż w ciągu 12 (dwunastu) miesięcy od dnia wniesienia odwołania przez odwołującego się. Odwołanie, które wpłynęło do Spółdzielni na 1 (jeden) miesiąc i krócej przed terminem walnego zgromadzenia, podlega rozpoznaniu na kolejnym posiedzeniu walnego zgromadzenia.
4. O terminie posiedzenia walnego zgromadzenia, na którym ma zostać rozpatrzone odwołanie, odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie, co najmniej na 3 (trzy) tygodnie przed tym terminem.
5. W przypadku wniesienia odwołania od uchwały zarządu lub rady nadzorczej, odwołujący się ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je osobiście lub przez pełnomocnika.
6. Jeżeli we wniesionym odwołaniu przedstawione zostaną nowe fakty i dowody - nieznanne przy pierwszym rozpatrzeniu sprawy - zarząd lub rada nadzorcza mogą zmienić podjętą uchwałę, o ile decyzja w tym zakresie będzie zgodna z wnioskiem odwołującego się, nie przekazując odwołania organowi Spółdzielni właściwemu do jego rozpatrzenia.
7. Spółdzielnia jest obowiązana doręczyć odwołującemu się odpis uchwały właściwego organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem w terminie 3 (trzech) tygodni od dnia podjęcia uchwały przez ten organ.
8. Prawo do złożenia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
9. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu o dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 1 (jeden) rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
10. Wszelkie pisma, w tym uchwały, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym są wysyłane przesyłką rejestrowaną.
11. Decyzje podjęte przez właściwe zgodnie ze statutem organy Spółdzielni w postępowaniu odwoławczym mają charakter ostateczny w wewnątrzspółdzielczym toku postępowania.

VIII ORGANY SPÓŁDZIELNI

1 Postanowienia ogólne

§ 49.

Organami Spółdzielni są:

1. Walne zgromadzenie;
2. Rada nadzorcza;
3. Zarząd.

§ 50.

1. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że przepisy lub statut przewidują inne wymagania. Dla podjęcia uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
2. Protokoły z obrad organów Spółdzielni są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej i przechowywane w Spółdzielni przez okres co najmniej 10 (dziesięciu) lat.

2 Walne zgromadzenie

§ 51.

1. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne zgromadzenie nie może być podzielone na części.
3. Walne zgromadzenie odbywa się na terenie Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy.
4. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie organy Spółdzielni.
5. Walne zgromadzenie jest uprawnione do podejmowania uchwał jeżeli zostało zwołane zgodnie ze statutem i przepisami prawa. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, chyba że statut lub obowiązujące przepisy stanowią inaczej.
6. Tryb zwoływania i obradowania walnego zgromadzenia, przeprowadzania wyborów podejmowania uchwał, powoływania komisji określa statut. W sprawach nieuregulowanych statutom, rozstrzyga prezydium walnego zgromadzenia po uzyskaniu opinii obsługi prawnej.

§ 52.

1. Osoby fizyczne będące członkami Spółdzielni, mają prawo uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Każdy członek ma jeden głos.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, biorą udział w walnym zgromadzeniu przez przedstawicieli ustawowych.
5. Pełnomocnictwo powinno, pod rygorem nieważności, zostać udzielone na piśmie i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
6. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

7. Członek zarządu, jak również pracownik Spółdzielni, nie mogą być pełnomocnikami na walnym zgromadzeniu.
8. Członek Spółdzielni ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu z zastrzeżeniem § 63 ust. 3 pkt 13.
9. W walnym zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone przez zarząd lub radę nadzorczą.
10. Zarząd obowiązany jest zapewnić obsługę organizacyjną, techniczną i prawną obrad walnego zgromadzenia.
11. Przebieg obrad walnego zgromadzenia utrwała się za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, natomiast utrwalanie przebiegu obrad za pomocą urządzeń rejestrujących obraz wymaga zgody walnego zgromadzenia.
12. Wypowiedzi uczestników walnego zgromadzenia odbywają się do mikrofonu, po uprzednim podaniu przez nich imienia i nazwiska oraz w przypadku członków Spółdzielni – numeru mandatu.

§ 53.

1. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 (sześciu) miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) rady nadzorczej;
 - 2) przynajmniej 1/10 (jednej dziesiątej) członków.
3. Walne zgromadzenie odbywa się w sobotę, z wyłączeniem dni, w których przypada:
 - 1) zgodnie z rozporządzeniem właściwego ministra ds. oświaty:
 - a) zimowa przerwa świąteczna,
 - b) ferie zimowe w woj. mazowieckim,
 - c) wiosenna przerwa świąteczna,
 - d) ferie letnie;
 - 2) dzień wolny od pracy na podstawie właściwych przepisów prawa;
 - 3) pierwsza sobota poprzedzająca lub następująca po dniach określonych w pkt 1 i 2.
4. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia, o którym mowa w ust. 2, powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne zgromadzenie, o którym mowa w ust. 2, zarząd zwołuje w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 (czterech) tygodni od dnia wniesienia żądania, wówczas ograniczenie, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 lit. d nie ma zastosowania.
6. Jeżeli zarząd nie dopełni obowiązku, o którym mowa w ust. 5, walne zgromadzenie zwołuje rada nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 54.

1. Proponowany porządek obrad walnego zgromadzenia zarząd obowiązany jest przedstawić na posiedzeniu rady nadzorczej.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia, miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie do zapoznania się z tymi dokumentami zawiadamia się w formie pisemnej wszystkich członków Spółdzielni na co najmniej 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia, poprzez zamieszczenie informacji na stronie

Boż

internetowej Spółdzielni, wywieszenie ogłoszeń na drzwiach wejściowych do budynku, gablotach klatkowych oraz w biurze Spółdzielni. Zawiadomienie zostaje również przekazane do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, i do Krajowej Rady Spółdzielczej. Dodatkowe formy zawiadamiania leżą w gestii rady nadzorczej. W zawiadomieniu podawana jest również liczba członków na ostatni dzień roku kalendarzowego, poprzedzającego walne zgromadzenie.

3. 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, są wykładane w biurze Spółdzielni oraz umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni na co najmniej 14 (czternaście) dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 (piętnastu) dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 (dziesięciu) członków oraz zawierać dane członków: imiona i nazwiska, adresy, numery członkowskie i własnoręczne, czytelne podpisy.
5. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 (trzy) dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.
6. W przypadku wniesienia do porządku obrad walnego zgromadzenia dodatkowych spraw, zarząd obowiązany jest uzupełnić porządek obrad podać do wiadomości członkom Spółdzielni na 10 (dziesięć) dni przed terminem walnego zgromadzenia, poprzez zamieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszenie zawiadomień na drzwiach wejściowych do budynków mieszkalnych, w gablotach klatkowych i w biurze Spółdzielni.
7. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. W przypadku przerwania obrad walnego zgromadzenia datę kontynuacji ustala uchwała walnego zgromadzenia. Zarząd jest obowiązany do poinformowania o terminie kontynuacji obrad. Zawiadomienie o terminie kontynuacji i niewyczerpanej części porządku obrad walnego zgromadzenia następuje w trybie określonym w ust. 2.

§ 55.

Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy rozpatrywanie i podejmowanie uchwał w sprawach określonych w statucie, w tym:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań zarządu i rady nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków, rady nadzorczej lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu i członkom rady nadzorczej;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;

- 6) uchwalanie i zmiany regulaminu rady nadzorczej, a także innych regulaminów, o ile statut tak stanowi;
- 7) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady nadzorczej;
- 8) uchwalanie zmian statutu;
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego, przystąpienia do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 11) wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 13) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszków Spółdzielni niewymienionych w statucie;
- 14) odwoływanie członków zarządu, którym walne zgromadzenie nie udzieliło absolutorium. Rada nadzorcza nie może przywrócić na stanowisko odwołanego przez walne zgromadzenie członka zarządu;
- 15) wybór i odwołanie członków rady nadzorczej;
- 16) powołanie i odwołanie komisji, o których mowa w § 59 statutu.

§ 56.

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie i statucie. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka zarządu, któremu nie udzielono absolutorium. Odwołanie członka rady nadzorczej, któremu nie udzielono absolutorium, jest możliwe, o ile będzie to uwzględnione w porządku obrad.
2. Do podjęcia uchwały w sprawach:
 - 1) likwidacji Spółdzielni;
 - 2) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni;
 - 3) zbycia nieruchomości - konieczne jest, aby w posiedzeniu walnego zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło co najmniej 5% (pięć procent) ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
3. Większość kwalifikowana wymagana jest w wysokości:
 - 1) 3/4 oddanych głosów - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni oraz przywróceniu działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji na zasadach określonych w prawie spółdzielczym;
 - 2) 2/3 oddanych głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, zbyciu nieruchomości, odwołaniu członka rady nadzorczej;
 - 3) 3/5 oddanych głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie regulaminu rady nadzorczej.
4. Głosowanie w trakcie obrad walnego zgromadzenia odbywa się jawnie, z zastrzeżeniem ust. 7, za pośrednictwem urządzeń elektronicznych. W przypadku niemożności głosowania za pośrednictwem urządzeń elektronicznych, głosowanie odbywa się mandatami. Kolor mandatu wydawanego członkowi Spółdzielni jest inny niż kolor mandatu wydawanego pełnomocnikowi lub przedstawicielowi ustawowemu.
5. W sytuacji głosowań za pośrednictwem urządzeń elektronicznych, przewodniczący prezydium walnego zgromadzenia ogłasza rozpoczęcie i zakończenie głosowania.

308

6. Walne zgromadzenie podejmuje decyzje i uchwały w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów (liczba głosów „za” decyzją lub uchwałą musi być większa niż liczba głosów „przeciw”), o ile statut lub ustawa nie stanowi inaczej. Głosy „wstrzymujące się” są uwzględniane jedynie w głosowaniu nad uchwałami, do podjęcia których wymagana jest większość kwalifikowana, o której mowa w ust. 3.
7. Głosowanie w sposób tajny odbywa się na wniosek co najmniej 1/4 obecnych na walnym zgromadzeniu uprawnionych do głosowania oraz w sprawach:
 - 1) udzielenia absolutorium członkom zarządu i rady nadzorczej;
 - 2) odwołania członka zarządu;
 - 3) wyboru bądź odwołania członka rady nadzorczej.
8. W przypadku głosowań tajnych dotyczących spraw personalnych, przy obliczaniu większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”. Jeżeli głosowanie odbywa się przy pomocy mandatów, dodatkowo – w uchwale - odnotowuje się liczbę głosów nieważnych.
9. Do czasu ukonstytuowania się komisji mandatowo-skrutacyjnej, mandaty i urządzenia elektroniczne wydawane są przez obsługę organizacyjną. Mandaty oraz urządzenia elektroniczne nie są wydawane w trakcie głosowania.

§ 57.

1. Obrady walnego zgromadzenia otwiera przewodniczący rady nadzorczej o godzinie podanej w zawiadomieniu, a w razie jego nieobecności lub odmowy otwarcia obrad, zastępca lub sekretarz rady nadzorczej.
2. Jeżeli opóźnienie otwarcia obrad jest dłuższe niż 30 (trzydzieści) minut, dopuszcza się otwarcie obrad przez innego członka rady nadzorczej.
3. W razie zwołania walnego zgromadzenia przez związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą, obrady otwiera przedstawiciel organu zwołującego.
4. Otwierający obrady przeprowadza wybór prezydium walnego zgromadzenia, w skład którego wchodzi:
 - 1) przewodniczący;
 - 2) zastępca przewodniczącego;
 - 3) sekretarz.
5. Kandydatów do prezydium zgłaszają spośród siebie członkowie obecni na walnym zgromadzeniu.
6. Członkami prezydium zostają 3 (trzy) osoby, które uzyskały największą liczbę głosów.
7. Jeżeli w wyborach do prezydium liczba osób zgłoszonych jest równa liczbie miejsc, głosowanie przeprowadza się łącznie na zgłoszonych kandydatów.
8. Prezydium konstituuje się we własnym zakresie.
9. Po ukonstytuowaniu się prezydium prowadzenie obrad przejmuje przewodniczący prezydium. Przewodniczący może przekazać prowadzenie obrad innemu członkowi prezydium, któremu przysługują wówczas uprawnienia przewodniczącego przewidziane w statucie.
10. Do zadań prezydium należy:
 - 1) czuwanie nad tym, aby obrady walnego zgromadzenia odbywały się zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, statutem i obowiązującymi przepisami prawa;
 - 2) przyjmowanie i poddawanie pod głosowanie pisemnych wniosków zgłoszonych przez uczestników walnego zgromadzenia.



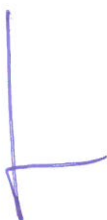
11. Walne zgromadzenie dokonuje wyboru do prezydium i komisji walnego zgromadzenia oraz rady nadzorczej jedynie spośród osób, które wyraziły zgodę na kandydowanie.
12. Członkowie zarządu, pracownicy Spółdzielni oraz pełnomocnicy nie mogą wchodzić w skład prezydium i komisji walnego zgromadzenia oraz kandydować do rady nadzorczej.
13. Osoby kandydujące w wyborach do rady nadzorczej Spółdzielni lub na delegatów nie mogą wchodzić w skład komisji mandatowo-skrutacyjnej i wyborczej walnego zgromadzenia.

§ 58.

1. Walne zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania umieszczonych w proponowanym porządku obrad punktów lub skreślić poszczególne punkty porządku obrad. Za zgodą walnego zgromadzenia dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Wnioski w sprawie zmiany do porządku obrad mogą być składane do prezydium jedynie w formie pisemnej z podaniem imienia, nazwiska i numeru mandatu członka Spółdzielni oraz z krótkim uzasadnieniem. Prezydium określa czas składania tych wniosków, który nie może być krótszy niż 10 (dziesięć) minut od jego ogłoszenia.
3. W przypadku zgłoszenia przez członków Spółdzielni wniosków o których mowa w ust. 2 przewodniczący walnego zgromadzenia może w czasie wyznaczonym do ich składania, zarządzić wybór członków do komisji walnego zgromadzenia.
4. Głosowanie odbywa się nad każdą propozycją zmiany porządku obrad oddzielnie.
5. W pierwszej kolejności odbywa się głosowanie nad najdalej idącymi wnioskami zmian w porządku obrad. Wnioskiem najdalej idącym jest taki, którego przegłosowanie przesądza o niecelowości głosowania pozostałych wniosków.
6. Po głosowaniu nad wnioskami do porządku obrad, porządek obrad wraz z przyjętymi zmianami zostaje odczytany przez przewodniczącego walnego zgromadzenia i poddany pod głosowanie walnego zgromadzenia.

§ 59.

1. Walne zgromadzenie wybiera spośród obecnych członków, w zależności od potrzeb, następujące komisje w składzie co najmniej 3 (trzech) osób:
 - 1) mandatowo-skrutacyjną;
 - 2) wyborczą.
2. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
 - 1) sprawdzenie prawidłowości zwołania walnego zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał;
 - 2) ustalenie liczby obecnych uczestników i wydanych mandatów;
 - 3) wydawanie mandatów oraz urządzeń elektronicznych do głosowania;
 - 4) ustalenie, na zlecenie przewodniczącego walnego zgromadzenia, liczby członków na walnym zgromadzeniu przed przystąpieniem do głosowania;
 - 5) obliczanie głosów w głosowaniach i podawanie przewodniczącemu walnego zgromadzenia wyników głosowania w sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji komisji wyborczej.
3. Do zadań komisji wyborczej należy:
 - 1) sporządzenie w kolejności alfabetycznej w podziale na numer obszaru wyborczego dwóch list kandydatów do rady nadzorczej: którzy spełnili warunki, o których mowa w § 66 statutu, oraz tych którzy nie spełnili tych warunków;
 - 2) sprawdzenie przygotowanych przez obsługę walnego zgromadzenia kart do głosowania w sprawach zastrzeżonych do kompetencji tej komisji;



- 3) przeprowadzanie głosowań tajnych dotyczących wyboru i odwołania członków rady nadzorczej, odwołania członków zarządu, udzielenia absolutorium członkom rady nadzorczej i zarządu;
 - 4) obliczanie głosów w sprawach związanych z wyborem i odwołaniem członków rady nadzorczej, odwołaniem członków zarządu oraz udzieleniem absolutorium członkom tych organów.
4. Walne zgromadzenie, o ile zostało to uwzględnione w porządku obrad, może powołać następujące komisje w składzie od 3 (trzech) do 5 (pięciu) osób:
 - 1) rewizyjną – której zadaniem jest przygotowanie raportu na temat dotyczący funkcjonowania Spółdzielni określony uchwałą walnego zgromadzenia i przedstawienie go na kolejnym walnym zgromadzeniu;
 - 2) statutową – której zadaniem jest przygotowanie projektu ewentualnych zmian statutu proponowanych do przyjęcia na kolejnym walnym zgromadzeniu. Komisja statutowa obowiązana jest do rozpatrywania wszystkich wniosków zgłaszanych i podpisanych przez członków.
 5. Jeżeli liczba kandydatów do danej komisji jest równa liczbie członków komisji określonej w statucie lub ustalonej przez walne zgromadzenie, głosowanie przeprowadza się łącznie na zgłoszonych kandydatów.
 6. Komisje konstituują się i wybierają z własnego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
 7. Członkowie komisji, o których mowa w ust. 4 mają prawo dostępu do wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do wykonania zadań określonych w uchwale walnego zgromadzenia.
 8. Komisje, o których mowa w ust. 4, działają do czasu wykonania powierzonych zadań, jednak nie dłużej niż do podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o ich odwołaniu.
 9. Zakres prac oraz tryb obradowania komisji, o których mowa w ust. 4 określa właściwa uchwała walnego zgromadzenia, a w sprawach nieuregulowanych uchwałą zastosowanie mają odpowiednie postanowienia statutu.
 10. Z dokonanych w trakcie obrad walnego zgromadzenia czynności, komisje sporządzają protokoły podpisane przez co najmniej 2 (dwóch) członków komisji. Protokoły przekazuje się do prezydium walnego zgromadzenia i dołącza do protokołu obrad walnego zgromadzenia.

§ 60.

1. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady walnego zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji sprawa należy, lub inna osoba upoważniona przez ten organ. Czas takiego wystąpienia nie może przekroczyć 10 (dziesięciu) minut.
2. Przewodniczący walnego zgromadzenia określa sposób zgłaszania się do dyskusji (ustny lub pisemny) w sprawie, która jest aktualnie referowana i przedział czasowy w jakim można dokonywać zgłoszenia.
3. Po zreferowaniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący walnego zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
4. Wypowiedź w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 (pięć) minut. Niedopuszczalne jest przekazywanie przyznanego mówcy czasu innym osobom. Walne zgromadzenie może określić inny czas wypowiedzi w dyskusji.
5. Przewodniczący walnego zgromadzenia poza kolejnością może udzielić głosu członkom zarządu, rady nadzorczej i obsłudze prawnej.

6. Przewodniczący walnego zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza ustalony czas wypowiedzi. Niestosującym się do uwag przewodniczący odbiera głos.
7. W ramach tzw. repliki przewodniczący walnego zgromadzenia może udzielić głosu w danej sprawie jednej osobie tylko raz. Czas repliki nie może przekroczyć 2 (dwóch) minut.
8. Po zakończeniu dyskusji nad sprawą objętą porządkiem obrad, przewodniczący walnego zgromadzenia poddaje pod głosowanie projekt uchwały z uwzględnieniem przyjętych poprawek, zgłoszonych w trybie § 54 ust. 5 statutu.
9. Przewodniczący walnego zgromadzenia po zrealizowaniu danego punktu porządku obrad, ogłasza jego zamknięcie i przejście do kolejnego punktu porządku obrad walnego zgromadzenia.
10. Po wyczerpaniu porządku obrad, przewodniczący walnego zgromadzenia ogłasza zamknięcie posiedzenia.

§ 61.

1. Walne zgromadzenie może głosować jedynie nad projektami uchwał w sprawach objętych porządkiem obrad, ustalonym w trybie określonym w statucie i podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 54 Statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium, natomiast odwołanie członka rady nadzorczej jest możliwe, o ile będzie to uwzględnione w porządku obrad.
2. Głosowanie odbywa się nad każdym projektem uchwały oddzielnie.
3. W przypadku zgłoszenia poprawek do uchwały w pierwszej kolejności przewodniczący walnego zgromadzenia zarządza głosowanie nad zaproponowanymi poprawkami, a następnie nad całością uchwały z uwzględnieniem ewentualnych poprawek.
4. W pierwszej kolejności odbywa się głosowanie nad najdalej idącymi poprawkami do projektów uchwał. Poprawką najdalej idącą jest taka, której przegłosowanie przesądza o niecelowości głosowania pozostałych poprawek.
5. W przypadku głosowań:
 - 1) przy użyciu urządzeń elektronicznych do głosowania – przewodniczący walnego zgromadzenia odczytuje wyświetlony wynik głosowania i stwierdza, czy uchwała została przyjęta przez walne zgromadzenie, z zastrzeżeniem wyboru członków rady nadzorczej, którego wynik ogłasza komisja wyborcza;
 - 2) mandatami – komisja odpowiedzialna za obliczanie głosów ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący walnego zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta.
6. Głosowanie tajne odbywa się przy użyciu urządzeń elektronicznych. W przypadku niemożności przeprowadzenia głosowania elektronicznego, głosowanie odbywa się przedstawionymi przez właściwą komisję kartami do głosowania, opatrzonymi nagłówkową pieczęcią Spółdzielni.
7. Przed przystąpieniem do tajnego głosowania w sprawach personalnych komisja mandatowo-skrutacyjna podaje liczbę wydanych mandatów i urządzeń elektronicznych. Następnie przewodniczący walnego zgromadzenia informuje wszystkich uczestników walnego zgromadzenia o zasadach głosowania, polegających na:
 - 1) przy głosowaniu za pomocą urządzeń elektronicznych – naciśnięciu przycisku „TAK” na osobę, na którą się głosuje lub „NIE”, na którą się nie głosuje;
 - 2) przy głosowaniu kartami – postawieniu znaku „X” w kratce obok nazwiska i imienia

osoby, na którą się głosuje (pod odpowiedzią „TAK”) lub, na którą się nie głosuje (pod odpowiedzią „NIE”).

8. W przypadku głosowania kartami, właściwa komisja:
 - 1) wręcza uprawnionym do głosowania karty, po czym prowadzący obrady wyznacza czas na wypełnienie tych kart, nie krótszy jednak niż 10 (dziesięć) minut, liczony od momentu, gdy komisja skończy wydawać karty do głosowania wszystkim uprawnionym;
 - 2) odnotowuje na mandacie wydanie karty w sposób przez siebie przyjęty;
 - 3) ustala porządek wrzucania karty do urny przez uprawnionych do głosowania, za okazaniem przez nich ważnego mandatu;
 - 4) odnotowuje na mandacie wrzucenie karty do urny w sposób przez siebie przyjęty.
9. Przewodniczący komisji ogłasza rozpoczęcie i zakończenie wrzucania kart do urny.

§ 62.

1. Prowadzący obrady czuwa, aby obrady przebiegały bez zbędnych opóźnień. W uzasadnionych przypadkach prowadzący walne zgromadzenie może zarządzać przerwę w obradach (raz w ciągu godziny), przy czym przerwa taka nie może trwać dłużej niż 5 (pięć) minut.
2. Przerwy mające na celu opracowanie ostatecznej redakcji treści uchwały nie powinny trwać dłużej niż 15 (piętnaście) minut.
3. Ogłoszenie przerwy w obradach w innym trybie możliwe jest tylko za zgodą walnego zgromadzenia.

§ 63.

1. W sprawach formalnych przewodniczący walnego zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.
2. Wnioski w sprawach formalnych zgłaszane są ustnie.
3. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące sposobu głosowania i obradowania, a w szczególności:
 - 1) zmiany liczby członków poszczególnych komisji;
 - 2) zmiany listy kandydatów do prezydium lub poszczególnych komisji;
 - 3) zmiany składu osobowego prezydium lub poszczególnych komisji;
 - 4) łącznego głosowanie na wszystkich kandydatów do danej komisji lub prezydium;
 - 5) zamknięcia list: mówców lub kandydatów;
 - 6) przeprowadzenia dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie;
 - 7) głosowania bez dyskusji lub zakończenie dyskusji;
 - 8) ograniczenia lub wydłużenie czasu wystąpień;
 - 9) zarządzenia przerwy w obradach;
 - 10) zakończenia obrad;
 - 11) przeliczenia liczby uprawnionych osób obecnych na obradach posiadających ważne mandaty;
 - 12) utrwalania przebiegu obrad za pomocą urządzeń rejestrujących obraz;
 - 13) zabierania głosu przez osobę wymienioną w § 52 ust. 8 statutu;
 - 14) reasumpcji głosowania.
4. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: wnioskodawca i jeden mówca „przeciw” wnioskowi. Następnie wniosek poddawany jest przez przewodniczącego walnego zgromadzenia pod głosowanie.
5. W przypadku składania takich samych wniosków w takich samych okolicznościach

faktycznych, po uprzednim ich przegłosowaniu, wnioski te nie będą powtórnie poddawane pod głosowanie przez przewodniczącego walnego zgromadzenia.

§ 64.

1. W trakcie obrad, w czasie wyznaczonym przez przewodniczącego walnego zgromadzenia, członkowie bądź osoby uprawnione do uczestnictwa w obradach mogą składać wnioski do organów Spółdzielni.
2. Wnioski są składane na piśmie z podaniem imienia, nazwiska i numeru mandatu.
3. Wnioski poddawane są pod głosowanie jedynie w obecności wnioskodawcy.
4. Czas składania wniosków ustala prezydium walnego zgromadzenia.
5. Wnioski muszą zostać odczytane w ich oryginalnym brzmieniu. W razie wystąpienia wątpliwości co do treści wniosku dopuszcza się możliwość wyjaśnienia wniosku przez wnioskodawcę.
6. Przewodniczący walnego zgromadzenia poddaje pod głosowanie wszystkie wnioski w kolejności ich zgłoszenia, z zastrzeżeniem ust. 2-4; w przypadku wniosków o podobnej treści, za zgodą wnioskodawców, może poddać pod głosowanie tylko jeden z nich.
7. Wnioski przyjęte przez walne zgromadzenia mają charakter zalecenia dla innych organów Spółdzielni lub wyrażają stanowisko walnego zgromadzenia w określonej sprawie.

§ 65.

1. Uchwały podjęte przez walne zgromadzenie, uzupełnione o liczbę osób uprawnionych do głosowania obecnych podczas głosowania oraz wyniki głosowania (liczba głosów „za”, „przeciw”, „wstrzymujących się”) są podpisywane przez przewodniczącego i sekretarza walnego zgromadzenia w terminie do 3 (trzech) dni roboczych od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
2. Uchwała wymaga 2 (dwóch) podpisów. W przypadku, gdy przewodniczący lub sekretarz walnego zgromadzenia nie podpiszą uchwały w terminie określonym w ust. 1, podpis pod uchwałą w ich zastępstwie składają zastępca przewodniczącego walnego zgromadzenia lub przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej w terminie 10 (dziesięciu) dni od odbycia walnego zgromadzenia.

§ 66.

1. W przypadku, gdy w porządku obrad walnego zgromadzenia znajdzie się punkt o wyborze członka lub członków rady nadzorczej zawiadomienie, o którym mowa w § 54 ust. 2 statutu, powinno dodatkowo zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków rady nadzorczej najpóźniej na 10 (dziesięć) dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia.
2. W przypadku, gdy w uzupełnionym porządku obrad walnego zgromadzenia znajdzie się punkt o wyborze członka lub członków rady nadzorczej zawiadomienie, o którym mowa w § 54 ust. 6 statutu, powinno dodatkowo zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków rady nadzorczej najpóźniej na 7 (siedem) dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia.
3. Warunkiem udziału w wyborach do rady nadzorczej jest złożenie w siedzibie Spółdzielni pisemnego zgłoszenia zawierającego:
 - 1) imię i nazwisko, adres, nr obszaru wyborczego, nr członkowski;
 - 2) podpisaną zgodę na kandydowanie do rady nadzorczej;
 - 3) życiorys zawierający m.in. informację o wykształceniu i kwalifikacjach zawodowych oraz o liczbie i czasie kadencji pełnionych w radzie nadzorczej;



- 4) poparcie przez co najmniej 20 (dwudziestu) członków zawierające dane członków: imiona i nazwiska, adresy, numery członkowskie i własnoręczne, czytelne podpisy;
 - 5) informację dotyczącą prowadzenia przez niego lub najbliższą rodzinę (tj. współmałżonek, dzieci, rodzice, rodzeństwo) odpłatnej działalności na rzecz Spółdzielni (bez względu na formę, czas i okres prowadzenia takiej działalności) lub pisemne oświadczenie o nieprowadzeniu przez niego oraz najbliższą rodzinę takiej działalności;
 - 6) zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego;
 - 7) podpisane oświadczenie o treści: „toczy/nie toczy się przeciwko mnie postępowanie karne, posiadam pełną zdolność do czynności prawnych, korzystam w pełni z praw publicznych oraz nie występują inne prawne przeciwwskazania i przeszkody natury faktycznej do pełnienia przeze mnie funkcji członka rady nadzorczej”;
 - 8) oświadczenie o nieprowadzeniu lub prowadzeniu sporu sądowego ze Spółdzielnią wraz opisem, czego ten spór dotyczy lub dotyczył;
 - 9) oświadczenie o zaleganiu lub niezaleganiu z opłatami, o których mowa w § 13 ust. 1-3 statutu;
 - 10) podpisane oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych objętych zgłoszeniem oraz załącznikami do niego, także w sposób określony w § 66 ust. 5 statutu, do celów związanych z kandydowaniem do rady nadzorczej oraz do podjęcia działań przez Spółdzielnię na żądanie osoby, której dane dotyczą, w związku z jej ewentualnym wyborem do rady nadzorczej przez walne zgromadzenie.
4. Z przyjęcia zgłoszenia upoważniony pracownik Spółdzielni sporządza protokół zawierający:
 - 1) imię i nazwisko kandydata;
 - 2) datę zgłoszenia;
 - 3) spis złożonych dokumentów, a każdy złożony dokument otrzymuje numer, zostaje opieczętowany i parafowany przez pracownika. Pracownik nie dokonuje weryfikacji treści złożonych dokumentów.
 5. Zgłoszenia kandydatów do rady nadzorczej są publikowane (za ich pisemną zgodą) jednocześnie na stronie internetowej Spółdzielni oraz dostępne do wglądu w biurze Spółdzielni na co najmniej 5 (pięć) dni przed walnym zgromadzeniem.
 6. Walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o odwołaniu członka rady nadzorczej, który utracił zdolność do czynności prawnych, został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwo popełnione umyślnie lub przestępstwo skarbowe lub podał nieprawdziwe dane w oświadczeniach, o których mowa w ust. 3.

§ 67.

1. Członkowie w wyborach równych i bezpośrednich mają prawo wybierania członków rady nadzorczej spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni, przy czym z każdego obszaru wyborczego Spółdzielni w skład rady nadzorczej wybierany jest co najmniej 1 (jeden) kandydat, z zastrzeżeniem ust. 8 i 9.
2. W celu przeprowadzenia wyborów do rady nadzorczej dokonuje się podziału członków na następujące obszary wyborcze:
 - 1) al. KEN 36, al. KEN 36A, ul. Belgradzka 14;
 - 2) ul. Belgradzka 18 - 22, ul. Lanciego 2, 4, 6, 8;
 - 3) ul. Lanciego pozostałe numery;
 - 4) ul. Lasek Brzozowy numery 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10;
 - 5) ul. Lasek Brzozowy numery 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19;

- 6) ul. Lokajskiego;
 - 7) ul. Mandarynki;
 - 8) ul. Raabego.
3. W przypadku zmniejszenia liczby członków w danym obszarze o co najmniej 1/5, najbliższe walne zgromadzenie może podjąć uchwałę dotyczącą ewentualnej zmiany wyznaczonych obszarów wyborczych.
 4. Podstawą zaliczenia do obszaru wyborczego danego członka jest miejsce położenia lokalu bądź miejsca postojowego, do którego danemu członkowi przysługuje prawo. Jeżeli członkowi przysługuje jednocześnie więcej niż jeden tytuł prawny do lokali lub miejsc postojowych położonych na terenie Spółdzielni, podstawę zaliczenia do określonego obszaru wyborczego stanowi w kolejności:
 - 1) miejsce położenia lokalu mieszkalnego, który jest miejscem zamieszkania tego członka, wskazanym zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 statutu;
 - 2) w przypadku posiadania kilku lokali mieszkalnych i niezamieszkiwania w żadnym z nich, miejsce położenia lokalu, który został nabyty najwcześniej;
 - 3) w przypadku braku lokalu mieszkalnego – miejsce położenia lokalu użytkowego członka, a w przypadku posiadania kilku lokali użytkowych - miejsce położenia lokalu, który został nabyty najwcześniej;
 - 4) w przypadku braku lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego – położenie miejsca postojowego, a w przypadku posiadania kilku miejsc postojowych – położenie miejsca postojowego, które członek nabył najwcześniej.
 5. W przypadku niewymienionym w ust. 4 o przypisaniu członka do obszaru wyborczego decyduje rada nadzorcza podejmując stosowną uchwałę.
 6. Do przeprowadzenia wyborów do rady nadzorczej stosuje się odpowiednio postanowienia § 61 ust. 7-8 statutu. Wzór karty wyborczej określa Załącznik nr 1 do statutu.
 7. Wybory rozpoczynają się od prezentacji poszczególnych kandydatów na członków rady nadzorczej. Każdy kandydat ma prawo do przedstawienia swojej osoby w czasie do 5 (pięciu) minut. Uczestnicy walnego zgromadzenia mają prawo do zadawania pytań kandydatom.
 8. Na członków rady nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy w wyniku wyborów uzyskali zwykłą większość ważnie oddanych głosów, oraz największą liczbę ważnie oddanych głosów spośród wszystkich kandydatów w danym obszarze wyborczym.
 9. W sytuacji gdy:
 - 1) w wyniku wyborów 2 (dwóch) lub więcej kandydatów z tego samego obszaru wyborczego otrzyma zwykłą większość głosów oraz równą liczbę głosów „za” i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby dostępnych do obsadzenia mandatów, mandat uzyskuje kandydat, który otrzymał mniej głosów „przeciw”. W przypadku równej liczby głosów „za” i „przeciw” mandat uzyskuje kandydat o niższym numerze członkowskim;
 - 2) z danego obszaru wyborczego nie wyłoniono żadnego kandydata, mandat otrzymuje kandydat z kolejno największą liczbą głosów spośród kandydatów ze wszystkich obszarów wyborczych z uwzględnieniem pkt 1. Zasadę tę stosuje się aż do uzupełnienia składu rady nadzorczej, określonego w statucie, z zastrzeżeniem, że z żadnego obszaru wyborczego nie mogą być wybrane do rady nadzorczej więcej niż 3 (trzy) osoby.

§ 68.

1. Walne zgromadzenie wybiera delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, w głosowaniu jawnym, spośród kandydatów będących członkami Spółdzielni, którzy muszą zostać zgłoszeni w terminie 10 (dziesięciu) dni przed dniem obrad walnego zgromadzenia. Liczba kandydatów jest nieograniczona.
2. Pisemne zgłoszenie kandydata powinno zawierać jego imię i nazwisko, adres zamieszkania oraz numer członkowski w rejestrze. Do zgłoszenia kandydat dołącza pisemną zgodę na kandydowanie. Zgłoszenie niespełniające powyższych warunków skutkuje odrzuceniem kandydatury.
3. Sprawdzenia listy kandydatów zgłoszonych zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2 dokonuje komisja wyborcza.
4. Za osobę wybraną uważa się kandydata, który otrzymał największą liczbę głosów.
5. W razie równej liczby otrzymanych głosów – decyduje dłuższy staż członkowski.

§ 69.

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków zarządu odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności zarządu, natomiast dla członków rady nadzorczej po rozpatrzeniu sprawozdania z jej działalności.
2. Głosowania nad absolutorium nie przeprowadza się dla członków rady nadzorczej w roku wyborów na nową kadencję rady nadzorczej.
3. Głosowanie o udzielenie absolutorium oraz o odwołanie członków organów Spółdzielni odbywa się w sposób tajny.
4. W przypadku głosowania przy użyciu kart, na jednej karcie do głosowania umieszcza się alfabetycznie nazwiska i imiona członków organów Spółdzielni, z podziałem dla każdego organu oddzielnie. Wzór karty do głosowania określa Załącznik nr 2 do statutu. Postanowienia § 61 ust. 7-8 statutu stosuje się odpowiednio.
5. Członek zarządu, któremu walne zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, może zostać odwołany na tym samym posiedzeniu walnego zgromadzenia, na zasadach określonych w § 61 statutu, jeżeli został zgłoszony i przyjęty wniosek o jego odwołanie. Wzór karty do głosowania określa Załącznik Nr 3 do statutu.
6. Załącznik nr 4 do statutu stanowi wzór karty do głosowania przy odwołaniu członka rady nadzorczej.

§ 70.

1. Z obrad walnego zgromadzenia sporządza się w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od daty walnego zgromadzenia protokół, który powinien zawierać:
 - 1) oznaczenie daty i miejscowości;
 - 2) proponowany i zatwierdzony porządek obrad;
 - 3) syntetyczny opis przebiegu dyskusji;
 - 4) ustne oświadczenia złożone do protokołu.
2. Do protokołu dołącza się również:
 - 1) w formie załączników – listy obecności, pełnomocnictwa, protokoły komisji, projekty uchwał, podjęte uchwały, pisemne zastrzeżenia członków prezydium do protokołu, pisemne oświadczenia członków Spółdzielni do protokołów (w oryginalnej treści), wnioski zgłoszone do prezydium walnego zgromadzenia;
 - 2) sposób głosowania danego członka Spółdzielni, o ile złoży on stosowne pisemne oświadczenie do protokołu;



- 3) zapis dźwiękowy lub zapis obrazu z przebiegu obrad.
3. O sporządzeniu protokołu zarząd zawiadamia prezydium walnego zgromadzenia i przewodniczącego komisji mandatowo-skrutacyjnej.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna z głosowania tajnego sporządza protokół, w którym określa:
 - 1) datę głosowania, miejscowość;
 - 2) skład komisji;
 - 3) punkt porządku obrad, którego dotyczy głosowanie;
 - 4) liczbę wydanych kart do głosowania;
 - 5) liczbę oddanych głosów;
 - 6) liczbę głosów nieważnych, przy głosowaniu kartami;
 - 7) liczbę głosów ważnych, w tym liczbę głosów „za” i „przeciw”
5. Komisja wyborcza sporządza protokół z głosowania tajnego, w którym określa:
 - 1) przy wyborach członków rady nadzorczej:
 - a) datę głosowania, miejscowość,
 - b) skład komisji,
 - c) liczbę wydanych kart do głosowania,
 - d) liczbę oddanych głosów,
 - e) liczbę głosów nieważnych, przy głosowaniu kartami,
 - f) liczbę głosów ważnych, w tym liczbę głosów „za” i „przeciw”,
 - g) liczbę głosów oddanych ważnie na poszczególnych kandydatów z uwzględnieniem, jakiego obszaru wyborczego są reprezentantami;
 - h) przy udzielaniu absolutorium członkom zarządu lub rady nadzorczej, a także przy odwołaniu członków tych organów dane, o których mowa w pkt 1 lit. a-f.
6. Komisje przekazują protokoły z głosowań tajnych wraz z kartami do głosowań w zabezpieczonych kopertach przewodniczącemu walnego zgromadzenia.
7. Protokół z obrad walnego zgromadzenia podpisują przewodniczący i sekretarz walnego zgromadzenia w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia powiadomienia o jego sporządzeniu. Gdy przewodniczący lub sekretarz nie zgadzają się z treścią zawartą w protokole, są oni obowiązani go podpisać, dołączając w tym samym terminie, pisemnie, swoje zastrzeżenia.
8. Protokół wymaga 2 (dwóch) podpisów. W przypadku, gdy przewodniczący lub sekretarz walnego zgromadzenia nie podpiszą protokołu w terminie określonym w ust. 7, podpis pod protokołem w ich zastępstwie składają zastępca przewodniczącego walnego zgromadzenia lub przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej w terminie 7 (siedmiu) dni od powiadomienia.
9. Zarząd Spółdzielni w terminie 2 (dwóch) tygodni od podpisania protokołu z obrad walnego zgromadzenia, podaje do wiadomości członków Spółdzielni treść podpisanego protokołu, ostateczne wyniki głosowań uchwał walnego zgromadzenia oraz termin wejścia w życie tych uchwał poprzez udostępnienie członkom protokołu i uchwał w biurze Spółdzielni, na zasadach ustalonych w statucie oraz zamieszczenie ich na stronie internetowej Spółdzielni, z wyłączeniem danych objętych ochroną na podstawie przepisów prawa.

§ 71.

1. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.



2. 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.
3. Powództwo o uchylenie uchwały może wytoczyć zarząd lub każdy członek.
4. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu (sześciu) tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia. Jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 (sześciu) tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem 1 (jednego) roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
5. Jeżeli przepisy lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy, o którym mowa w ust. 4, biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę walnego zgromadzenia, ma moc prawną względem wszystkich członków oraz wszystkich jej organów.

3 Rada nadzorcza

§ 72.

1. Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Każdy członek rady nadzorczej w celu wykonania swoich zadań ma pełny i bezpośredni dostęp do wszystkich informacji i dokumentów dotyczących Spółdzielni. Jej uprawnienie w tym zakresie nie może być ograniczane decyzjami organów Spółdzielni.
3. Uchwały rady nadzorczej zapadają w obecności co najmniej połowy osób uprawnionych do głosowania.
4. Do uchwalenia lub zmiany regulaminów będących w kompetencji rady nadzorczej wymagana jest zgoda co najmniej 2/3 statutowego składu rady nadzorczej.

§ 73.

1. Rada nadzorcza składa się z 8 (ośmiu) osób wybranych przez walne zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni zmniejszy się o co najmniej 1 (jeden) tysiąc osób, skład rady nadzorczej w kolejnej kadencji ulega zmniejszeniu o 2 (dwóch) członków.

§ 74.

1. W skład rady nadzorczej nie mogą wchodzić osoby uzyskujące przychody z odpłatnej działalności na rzecz Spółdzielni, jak również będące pracownikami Spółdzielni, a także które:
 - 1) są kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Spółdzielni;
 - 2) pozostają z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa, powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej lub w faktycznym pożyciu.
2. Członkowie rady nadzorczej są powoływani na wspólną trzyletnią kadencję. Nowo wybrany członek rady nadzorczej obejmuje funkcję z dniem wyboru.
3. Mandat członka rady nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, z zastrzeżeniem ust. 4.



4. Utrata mandatu przed upływem kadencji, z zastrzeżeniem § 75 ust. 3 i 4 statutu, następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez walne zgromadzenie;
 - 2) rezygnacji z funkcji;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 4) nawiązanie stosunku pracy ze Spółdzielnią.
5. W przypadku utraty mandatu, o której mowa w ust. 4, w skład rady nadzorczej do końca kadencji wchodzi osoba z obszaru wyborczego, z którego pochodził tracący mandat członek rady nadzorczej, która uzyskała kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów i spełnia warunki określone § 67 ust. 8, zgodnie z protokołem komisji wyborczej w ostatnich wyborach na walnym zgromadzeniu. Zapisy § 67 ust. 9 stosuje się odpowiednio.
6. Jeżeli liczba kandydatów na członków rady nadzorczej w ostatnich wyborach była równa liczbie składu statutowego rady nadzorczej lub brak jest kandydatów, którzy spełnili warunek określony w § 67 ust. 8, zarząd zwołuje walne zgromadzenie na zasadach określonych w § 75 ust. 3 statutu. W zawiadomieniu zarząd powiadamia członków Spółdzielni, że wybory dotyczą uzupełnienia składu i wyłonienia kandydata z jednego lub więcej obszarów wyborczych. W wyborach uzupełniających, w pierwszej kolejności wybierany jest kandydat z obszaru wyborczego, z którego pochodził tracący mandat członek rady nadzorczej, a w przypadku jego braku, w skład rady nadzorczej wchodzi kandydat wybrany zgodnie z § 67 ust. 8 i 9 statutu.
7. Członek rady nadzorczej wyłoniony w sposób określony w ust. 5 lub ust. 6 obejmuje niezwłocznie funkcję po wyrażeniu przez niego pisemnej zgody, w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia wysłania do niego zawiadomienia przez Spółdzielnię. W razie niewyrażenia zgody lub niedotrzymania terminu określonego w zdaniu pierwszym, do rady nadzorczej wchodzi kolejny kandydat, który uzyskał najwyższą liczbę głosów, z zastrzeżeniem, że w składzie statutowym rady nadzorczej nie może być więcej niż 3 (trzy) osoby z danego obszaru wyborczego.

§ 75.

1. Członkowie rady nadzorczej mogą być wybierani ponownie po upływie kadencji, przy czym nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przed 2 (dwie) kolejne kadencje rady nadzorczej.
2. W wypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w art. 56 § 3 prawa spółdzielczego, rada nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu takiego członka w pełnieniu przez niego czynności.
3. W przypadku określonym w ust. 2, zarząd zwołuje walne zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 (czterech) tygodni od dnia podjęcia uchwały przez radę nadzorczą, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonoego członka rady nadzorczej. Postanowienia statutu dotyczące zwołania walnego zgromadzenia stosuje się odpowiednio.
4. W przypadku wystąpienia w stosunku do członka rady nadzorczej okoliczności, o których mowa w § 83 ust. 4 statutu, zarząd zwołuje walne zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 (czterech) tygodni od dnia uzyskania informacji stanowiących podstawę do odwołania. Postanowienia statutu dotyczące zwołania walnego zgromadzenia stosuje się odpowiednio.

5. Jeżeli zwołane na podstawie ust. 3 i 4 walne zgromadzenie odwoła członka rady nadzorczej, uzupełnienie jej składu następuje na zasadach określonych w § 74 ust. 5 i 6 statutu.

§ 76.

1. Do zakresu działania rady nadzorczej należy:
- 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni oraz innych programów jej działalności, w tym działalności społecznej i kulturalnej;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych, a także przedstawianie wyników i wniosków z lustracji po jej zakończeniu na najbliższym walnym zgromadzeniu,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem realizacji przez zarząd wniosków organów i członków Spółdzielni;
 - 3) kontrola wykonania planów gospodarczo-finansowych i stanu majątkowego Spółdzielni;
 - 4) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni;
 - 5) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
 - 6) rozpatrywanie poprawek do planu remontów i zatwierdzanie planu remontów;
 - 7) opiniowanie projektów regulaminów i innych regulacji, kierowanych do walnego zgromadzenia, oraz uchwalanie i aktualizacja, co najmniej raz na 3 (trzy) lata, regulaminów niezastrzeżonych dla walnego zgromadzenia;
 - 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej i liczby etatów w Spółdzielni;
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania i obciążania nieruchomości;
 - 10) ustalanie liczby członków zarządu oraz wybór i odwoływanie członków zarządu oraz określenie warunków ich zatrudnienia;
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków rady nadzorczej przez nią upoważnionych;
 - 12) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez Spółdzielnię przetargów;
 - 13) uchwalanie zasad i wysokości opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz zasad i wysokości opłat za używanie lokali i miejsc postojowych;
 - 14) rozpatrywanie odwołań od uchwał zarządu;
 - 15) rozpatrywanie skarg na działalność zarządu;
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących członkostwa w Spółdzielni w przypadkach określonych w statucie;
 - 17) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez walne zgromadzenie;
 - 18) zwoływanie walnego zgromadzenia w przypadkach określonych w przepisach i statucie;

308

- 19) upoważnienie zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez walne zgromadzenie,
 - 20) podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka rady nadzorczej w pełnieniu przez niego czynności z przyczyn określonych w § 75 ust. 2 statutu;
 - 21) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
 - 22) wyrażenie zgody na zawarcie przez Spółdzielnię jako wynajmującego/ wydzierżawiającego umów najmu lokali, powierzchni wspólnych lub dzierżawy gruntów na okres dłuższy niż trzy lata;
 - 23) podejmowanie uchwały, o której mowa w art. 27 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Rada nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności walnemu zgromadzeniu, zawierające w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

§ 77.

1. Rada nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium w składzie: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy rady nadzorczej. Prezydium nie jest władne do podejmowania wiążących zaleceń w stosunku do członków zarządu.
2. Rada nadzorcza może powołać spośród swojego składu komisje stałe, problemowe lub czasowe, których zakres działania określony jest w regulaminie rady nadzorczej.
3. Posiedzenia rady nadzorczej zwołuje minimum raz w miesiącu przewodniczący lub jego zastępca albo sekretarz, a w razie ich nieobecności lub zaniechania inny członek rady nadzorczej. Pierwsze posiedzenie rady nadzorczej zwołuje przewodniczący walnego zgromadzenia w celu ukonstytuowania się rady nadzorczej.
4. Posiedzenie rady nadzorczej jest zwoływane także na wniosek 1/3 statutowego składu rady nadzorczej lub na wniosek zarządu - w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia pisemnego zgłoszenia wniosku. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio.
5. Każdy członek Spółdzielni ma prawo brać udział w posiedzeniu rady nadzorczej. Zasady uczestnictwa w posiedzeniu określa regulamin rady nadzorczej.
6. Termin posiedzenia rady nadzorczej wraz z porządkiem obrad powinien być umieszczony na tablicy ogłoszeń w biurze Obsługi Mieszkańców Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni na co najmniej 1 (jeden) tydzień przed terminem posiedzenia.
7. Za udział w posiedzeniach rady nadzorczej jej członkowie otrzymują miesięczne wynagrodzenie w poniżej ustalonej wysokości procentowej minimalnego wynagrodzenia za pracę:
 - członkowie prezydium rady nadzorczej – 80 (osiemdziesiąt),
 - pozostali członkowie rady nadzorczej – 70 (siedemdziesiąt).
8. Nieobecność członka rady nadzorczej na posiedzeniach rady nadzorczej powoduje obniżenie wysokości jego wynagrodzenia proporcjonalnie do liczby nieobecności w danym miesiącu.
9. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie rady nadzorczej nie odbywa się, wynagrodzenie określone w ust. 7 członkom rady nadzorczej nie przysługuje.
10. W przypadku, gdy członek rady nadzorczej nie uzyskał absolutorium podczas obrad walnego zgromadzenia, otrzymywane przez niego wynagrodzenie jest zmniejszone o połowę. Zasada ta ma zastosowanie do wynagrodzenia otrzymywanego po obradach walnego zgromadzenia, w którym członek rady nadzorczej nie uzyskał absolutorium przez

okres do następnego walnego zgromadzenia, bądź do czasu jego odwołania.

11. Każdy członek rady nadzorczej jest obowiązany odbyć w miesiącu co najmniej dwa dyżury, z czego jeden osobiście w siedzibie Spółdzielni.

§ 78.

1. Z obrad rady nadzorczej sporządza się protokół, który jest podpisywany przez przewodniczącego posiedzenia i sekretarza rady nadzorczej, a w razie ich nieobecności lub zaniechania - przez innego członka rady nadzorczej. W protokole tym należy podać datę posiedzenia, numer protokołu, imiona i nazwiska osób obecnych na posiedzeniu, porządek obrad, podjęte uchwały oraz krótkie omówienie diskutowanych na posiedzeniu spraw. Protokół z posiedzenia podlega zatwierdzeniu na najbliższym kolejnym posiedzeniu rady nadzorczej. Posiedzenia są nagrywane, a nagrania przechowywane przez Spółdzielnię, przez okres 10 (dziesięciu) lat.
2. Zatwierdzony protokół jest dostępny w biurze Spółdzielni oraz publikowany na stronie internetowej Spółdzielni w ciągu 2 (dwóch) tygodni od dnia jego zatwierdzenia.
3. Pełna treść podjętych uchwał jest dostępna w biurze Obsługi Mieszkańców Spółdzielni oraz publikowana na stronie internetowej Spółdzielni w terminie 2 (dwóch) tygodni od ich podjęcia.
4. Regulamin rady nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne rady nadzorczej.

4 Zarząd

§ 79.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 (dwóch) lub 3 (trzech) członków, w tym, z prezesa i jego zastępcy lub zastępców, wybranych przez radę nadzorczą w drodze konkursu, w głosowaniu tajnym.
3. Członkowie zarządu nie muszą być członkami Spółdzielni, natomiast powinni spełniać następujące warunki:
 - 1) posiadać wyższe wykształcenie;
 - 2) posiadać co najmniej dziesięcioletni staż pracy, w tym co najmniej pięcioletnie na stanowisku kierowniczym;
 - 3) posiadać pełną zdolność do czynności prawnych i pełnię praw publicznych.
4. Spośród wybranych członków zarządu przynajmniej jeden z nich musi posiadać doświadczenie w zakresie spółdzielczości mieszkaniowej.
5. Członkami zarządu nie mogą być osoby określone w § 83 ust. 4 statutu oraz w stosunku do których orzeczono zakaz zajmowania stanowisk kierowniczych w jednostkach sektora finansów publicznych związanych z dysponowaniem środkami publicznymi.
6. Z członkami zarządu rada nadzorcza nawiązuje stosunek pracy odnośnie do powierzonego stanowiska, na podstawie umowy o pracę.
7. Kandydaci na członka zarządu Spółdzielni obowiązani są do złożenia:
 - 1) pisemnych oświadczeń o następującej treści:
 - a) „oświadczam, iż nie zajmuje się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności nie uczestniczę jako wspólnik lub członek władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni”;
 - b) „oświadczam, że nie prowadzę/prowadzę spór sądowy ze Spółdzielnią”. W przypadku prowadzenia sporu, do oświadczenia dołącza się opis czego ten spór dotyczy;



- c) toczy/nie toczy się przeciwko mnie postępowanie karne, posiadam pełną zdolność do czynności prawnych oraz korzystam w pełni z praw publicznych”,
 - 2) pisemnej informacji dotyczącej prowadzenia przez niego lub najbliższą rodzinę (tj. współmałżonek, dzieci, rodzice, rodzeństwo) odpłatnej działalności na rzecz Spółdzielni (bez względu na formę, czas i okres prowadzenia takiej działalności) lub pisemne oświadczenie o nieprowadzeniu przez niego oraz najbliższą rodzinę takiej działalności;
 - 3) zaświadczenia z Krajowego Rejestru Karnego;
 - 4) zgody na pełnienie funkcji wraz z adresem do doręczeń,
 - 5) podpisane oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych objętych zgłoszeniem oraz załącznikami do niego, dla celów związanych z kandydowaniem na członka zarządu oraz do podjęcia działań przez Spółdzielnię na żądanie osoby, której dane dotyczą, w związku z jej ewentualnym wyborem do zarządu Spółdzielni.
8. Członek zarządu może zostać w każdej chwili odwołany lub zawieszony w czynnościach większością głosów statutowego składu rady nadzorczej. Członka odwołanego powiadamia się niezwłocznie na piśmie o jego odwołaniu. Członka zawieszono powiadamia się niezwłocznie na piśmie o jego zawieszeniu z podaniem przyczyn zawieszenia.

§ 80.

1. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności radzie nadzorczej i walnemu zgromadzeniu.
2. Zarząd rozpatruje wnioski zgłoszone w sprawach Spółdzielni przez walne zgromadzenie; o sposobie ich realizacji powiadamia członków Spółdzielni poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni w terminie 3 (trzech) miesięcy od daty podpisania protokołu walnego zgromadzenia.
3. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz skargi lub inne pisma składane przez członków, których załatwienie pozostaje w kompetencji zarządu, powinny być rozstrzygane przez zarząd w ciągu 1 (jednego) miesiąca od daty ich złożenia; w przypadkach wymagających szczegółowego postępowania wyjaśniającego w ciągu 2 (dwóch) miesięcy od daty złożenia.
4. O sposobie załatwienia wniosku zarząd zawiadamia zainteresowanego członka Spółdzielni pisemnie lub drogą elektroniczną na podany przez członka adres poczty elektronicznej. Forma dostarczenia odpowiedzi powinna być określona w piśmie składanym przez członka, a w przypadku jej niewskazania, odpowiedź udzielana jest pisemnie.
5. Zarząd jest obowiązany do realizacji w terminie 3 (trzech) miesięcy od momentu ich otrzymania wszystkich zaleceń polustracyjnych. W przypadku niemożliwości zrealizowania w tym terminie któregoś zalecenia, zarząd obowiązany jest przedstawić na najbliższym posiedzeniu rady nadzorczej pisemne uzasadnienie takiego faktu.

§ 81.

1. Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresach między posiedzeniami zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami zarządu.
2. Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji, w tym uchwał niezastrzeżonych w przepisach prawa lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni;
- 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- 3) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia walnemu zgromadzeniu;
- 4) zwoływanie walnego zgromadzenia oraz przygotowanie projektu porządku obrad;
- 5) udzielanie pełnomocnictw, o których mowa w § 82 ust. 3 statutu;
- 6) występowanie do sądu z żądaniem:
 - a) sprzedaży lokalu w drodze licytacji przewidzianej w § 25 ust. 1 i § 28 ust. 1 statutu,
 - b) decyzji o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 7) zawieranie umów najmu i dzierżawy, oraz innych umów związanych z działalnością Spółdzielni;
- 8) przedstawianie projektu planu remontów zasobów Spółdzielni;
- 9) organizowanie przetargów w Spółdzielni.

§ 82.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają 2 (dwaj) członkowie zarządu albo 1 (jeden) członek zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, złożone w jej lokalu albo jednemu z członków zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
3. Zarząd może, po uzyskaniu uprzedniej zgody rady nadzorczej, udzielić jednemu z członków zarządu lub innym osobom pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. Pełnomocnikiem zarządu nie mogą być osoby, które:
 - 1) zostały skazane prawomocnym wyrokiem za przestępstwo karne lub skarbowe;
 - 2) przy wykonywaniu czynności nadzoru lub zarządu, wyrządziły szkodę stwierdzoną prawomocnym wyrokiem sądu.
5. Prezes zarządu pełni funkcję pracodawcy wobec pracowników Spółdzielni. Prezes zarządu może na zasadach ogólnych udzielić pełnomocnictwa do dokonania czynności z zakresu prawa pracy.
6. Zarząd Spółdzielni ma obowiązek niezwłocznego, tj. nie później niż w terminie 2 (dwóch) tygodni od zatwierdzenia danego dokumentu, publikowania na stronie internetowej Spółdzielni: statutu, regulaminów, uchwał i protokołów organów Spółdzielni (wraz z załącznikami), protokołów lustracji. Roczne sprawozdania z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta dodatkowo wyklada się w lokalu Spółdzielni na co najmniej na 2 (dwa) tygodnie przed terminem walnego zgromadzenia.

5 Przepisy wspólne dla rady nadzorczej i zarządu

§ 83.

1. Członkowie rady nadzorczej i zarządu nie mogą uczestniczyć we władzach podmiotów gospodarczych mających zawarte ze Spółdzielnią umowy na dostawy i usługi. 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.

2. Nie można być jednocześnie członkiem rady nadzorczej i zarządu. W razie konieczności rada nadzorcza może wyznaczyć nie więcej niż 2 (dwóch) członków rady do czasowego, nie dłuższego niż 6 miesięcy, pełnienia funkcji członka zarządu. Na czas delegowania, statutowy skład rady nadzorczej zostaje zmniejszony o liczbę delegowanych członków.
3. Członkowie zarządu i rady nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. W skład rady nadzorczej i zarządu nie mogą wchodzić osoby, które:
 - 1) przy wykonywaniu czynności nadzoru lub zarządu, wyrządziły szkodę stwierdzoną prawomocnym wyrokiem sądu;
 - 2) skazane zostały prawomocnym wyrokiem za przestępstwo popełnione umyślnie lub przestępstwo karno skarbowe.

IX PRZETARGI

§ 84.

1. Spółdzielnia organizuje przetargi, których przedmiotem są:
 - 1) lokale lub miejsca postojowe wolne w sensie prawnym, nie później niż w ciągu 3 (trzech) miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, w tym:
 - a) na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i do którego nie zostały zgłoszone roszczenia, określone w art. 15 i 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo – gdzie cenę wywoławczą ustala się na podstawie aktualnego operatu szacunkowego z wyceny wartości rynkowej lokalu lub miejsca postojowego, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego;
 - 2) najem i dzierżawa, o których mowa w § 39 ust. 1 statutu, na okres powyżej 1 roku;
 - 3) roboty budowlane, remontowe, konserwacyjne oraz inne dostawy i usługi naprawcze.
2. W przypadku jednakowych ofert, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, pierwszeństwo mają członkowie Spółdzielni.
3. Zarząd może odstąpić od przeprowadzenia konkretnego przetargu, którego przedmiot określony jest w ust. 1, za zgodą 2/3 statutowego składu rady nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

§ 85.

1. Spółdzielnia zamieszcza informację, o mającym się odbyć przetargu, nie później niż w ciągu 1 (jednego) tygodnia od dnia podjęcia decyzji o jego zorganizowaniu:
 - 1) na stronie internetowej Spółdzielni;
 - 2) w komercyjnych portalach internetowych;
 - 3) w gablotach informacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych Spółdzielni;
 - 4) w prasie lokalnej.
2. Zarząd może podjąć decyzję o zaniechaniu zamieszczenia informacji o przetargu w sposób wskazany w ust. 1 pkt 3 i 4.
3. Termin na składanie ofert nie może być krótszy niż 2 (dwa) tygodnie.

4. Spółdzielnia prowadzi rejestr przetargów.

X GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 86.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego w interesie członków i dla ich korzyści.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 87.

1. Działalność podstawowa Spółdzielni, związana z eksploatacją zasobów, finansowana jest zgodnie z następującymi regułami:
 - 1) opłaty wnoszone przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni – dostawy: energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów, nieczystości ciekłych mają charakter zaliczkowy i podlegają rozliczeniu na zasadach i w terminach określonych w odrębnych regulaminach zatwierdzonych przez radę nadzorczą;
 - 2) różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 5 ust. 2 statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 13 ust. 1-3 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym;
 - 3) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej;
 - 4) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć wyłącznie na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. W pożytkach i przychodach z własnej działalności Spółdzielni nie uczestniczą osoby niebędące członkami.
2. Przez pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej rozumie się w szczególności dochody z:
 - 1) dzierżawy niezabudowanej części gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej;
 - 2) najmu pomieszczeń i innych części budynków stanowiących współwłasność wszystkich właścicieli lokali;
 - 3) umieszczania na gruncie lub wieszania na elewacjach budynku reklam;
 - 4) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe związanych z nieruchomością wspólną.
3. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
4. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

§ 88.

Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 13 ust. 1-3 statutu;



- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 89 ust. 1 pkt 6 statutu; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 89.

1. Zasadniczymi funduszami prowadzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) udziałowy - służący do ewidencji stanu i zmian w funduszu, który powstał z wpłat udziałów członków Spółdzielni;
 - 2) zasobowy - zasilany z podziału nadwyżki bilansowej, oraz zmniejszany na pokrycie strat bilansowych;
 - 3) zasobów mieszkaniowych - czyli stanowiące własność Spółdzielni budynki lub lokale w budynkach, wraz z wyposażeniem technicznym oraz budowlę, urządzenia budowlane i uzbrojenie terenów;
 - 4) wkładów budowlanych - powstający z wpłat wkładów budowlanych;
 - 5) wkładów mieszkaniowych – powstający z wpłat przez członków wkładów mieszkaniowych;
 - 6) remontowy – powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na rzecz którego do świadczenia są obowiązani użytkownicy lokali, z nadwyżki bilansowej, z kwot uzyskanych przy organizowanych przetargach, wadiów utraconych wskutek niepodpisania umów o ustanowienie prawa do lokalu albo miejsca postojowego lub nieregulaminowego wycofania się z przetargu, darowizn osób fizycznych i prawnych.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe przewidziane w odrębnych przepisach i statucie na podstawie uchwały walnego zgromadzenia. Zasady ich tworzenia i gospodarowania określają regulaminy uchwalone przez radę nadzorczą.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
4. Wydatkowanie środków zakumulowanych na funduszu remontowym na inne cele, niż remonty w zasobach Spółdzielni, stanowi naruszenie dyscypliny finansowej Spółdzielni.
5. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni powstałego w okresie jej działalności.
6. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany przed corocznym walnym zgromadzeniem przedstawić dodatkową informację wraz z uzasadnieniem, w której zawarte będą następujące informacje:
 - 1) szczegółowe określenie wartości księgowej i szacunkowej majątku odrębnego Spółdzielni, tj. wartości majątku Spółdzielni bez uwzględnienia lokali i miejsc postojowych, należących do członków Spółdzielni;
 - 2) szczegółowe określenie, jaki dochód rocznie Spółdzielnia uzyskuje z majątku, o którym mowa w pkt 1;
 - 3) szczegółowe określenie, czy i o jaką wartość majątek, o którym mowa w pkt 1, w stosunku do poprzedniego roku zmniejszył się bądź zwiększył wraz z podaniem przyczyny takiego stanu;

- 4) dane dotyczące funduszu remontowego ewidencjonowanego zgodnie z § 88 pkt 2 statutu.
7. Zarząd jest obowiązany do dnia 15 (piętnastego) stycznia każdego roku przedstawić członkom projekt rzeczowego planu remontów zasobów Spółdzielni. Projekt planu remontów oraz termin składania poprawek udostępnia się członkom w biurze Spółdzielni i umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni. Plan remontów po rozpatrzeniu zgłoszonych przez członków poprawkach, publikowany jest na stronie internetowej oraz w budynkach, których te remonty dotyczą. Prace nie mogą rozpocząć się wcześniej niż po upływie 1 (jednego) miesiąca po publikacji planu remontów.
8. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:
 - 1) nieruchomości zabudowane budynkami i innymi obiektami budowlanymi (także oddane Spółdzielni do korzystania, używania oraz używania i pobierania pożytków na podstawie umów cywilnoprawnych) służące do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności zgodnie ze statutem;
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego;
 - 3) nieruchomości niezabudowane (drogi, chodniki, place zabaw, tereny zielone, itp.).

XI RADA DOMU

§ 90.

1. Członkowie Spółdzielni posiadający prawo do lokalu lub miejsca postojowego w co najmniej jednym budynku wielorodzinnym lub w co najmniej 5 (pięciu) budynkach jednorodzinnych, mogą utworzyć radę domu lub domów, będącą społecznym gospodarzem, wspierającą działania i pracę administracji Spółdzielni. Rada domu nie jest organem Spółdzielni.
2. Wszystkie organy Spółdzielni obowiązane są udostępniać radzie domu dokumenty związane z obszarem jej działania, tj. ze zbiorczym rozliczaniem kosztów eksploatacji, konserwacji i planem remontów, na zasadach określonych w § 11 statutu. Rada domu jest uprawniona do zgłaszania uwag i wskazywania ewentualnych propozycji korekt w takich dokumentach.
3. Do kompetencji rady domu, w sprawach budynku lub budynków, w których została powołana, należy:
 - 1) składanie wniosków w zakresie potrzeb remontowych lub konserwacyjnych oraz uzyskiwanie informacji na temat wszelkiego rodzaju prac remontowych prowadzonych w budynku i przyległym terenie;
 - 2) zgłaszanie propozycji działań w celu podniesienia estetyki nieruchomości i poprawy warunków bytowych mieszkańców;
 - 3) wyrażanie opinii w sprawie wykonywania instalacji na budynkach, w tym w szczególności anten np. telekomunikacyjnych;
 - 4) uzyskiwanie informacji o przetargach związanych z eksploatacją i utrzymaniem budynku;
 - 5) udział w rocznych przeglądach budynków;



- 6) organizowanie dyżurów (przyjęć interesantów).
4. Rada domu jest wybierana i odwoływana przez zebranie, w którym uczestniczy co najmniej:
 - 1) $\frac{1}{3}$ członków Spółdzielni, jeżeli liczba członków nie przekracza 100 osób;
 - 2) $\frac{1}{4}$ członków Spółdzielni, jeżeli liczba członków przekracza 100 osób – posiadających na terenie działania rady domu prawo do lokalu lub miejsca postojowego.
5. W skład rady domu mogą wchodzić jedynie członkowie Spółdzielni w liczbie od 3 (trzech) do 5 (pięciu) osób.
6. Szczegółowy zakres działania i organizacji rady domu określa regulamin uchwalony przez radę domu i zatwierdzony przez radę nadzorczą.



XII ZAŁĄCZNIKI

Załącznik Nr 1

KARTA DO GŁOSOWANIA

Wybór na członków rady nadzorczej S. M. „Przy Metrze” w dniu

	TAK	NIE
Obszar wyborczy nr -		
1. _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Obszar wyborczy nr -		
1. _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Obszar wyborczy nr -		
1. _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Obszar wyborczy nr -		
1. _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Obszar wyborczy nr -		
1. _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Obszar wyborczy nr -		
1. _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
... _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

... _____

Obszar wyborczy nr -

1. _____

... _____

ZASADY GŁOSOWANIA:

Głosując „za” danym kandydatem, stawia się znak „X” pod odpowiedzią „TAK”.

Głosując „przeciw” danemu kandydatowi stawia się znak „X” pod odpowiedzią „NIE”.

Postawienie znaku „X” w obu kratkach lub niepostawienie znaku „X” w żadnej kratce powoduje nieważność głosu na daną osobę.

Załącznik Nr 2

KARTA DO GŁOSOWANIA

Czy jesteś za udzieleniem absolutorium następującym osobom:

członkom zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”

	Nazwisko i imię	TAK	NIE
1.	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

członkom rady nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”

	Nazwisko i imię	TAK	NIE
1.	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ZASADY GŁOSOWANIA:

Głosując „za” udzieleniem absolutorium, stawia się znak „X” pod odpowiedzią „TAK”.

Głosując „przeciw” udzieleniu absolutorium stawia się znak „X” pod odpowiedzią „NIE”.

Postawienie znaku „X” w obu kratkach lub niepostawienie znaku „X” w żadnej kratce powoduje nieważność głosu na daną osobę.

Załącznik Nr 3

KARTA DO GŁOSOWANIA

Czy jesteś za odwołaniem następujących osób:

członków zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”

	TAK	NIE
Nazwisko i imię		
1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ZASADY GŁOSOWANIA:

Głosując „za” odwołaniem, stawia się znak „X” pod odpowiedzią „TAK”.

Głosując „przeciw” odwołaniu, stawia się znak „X” pod odpowiedzią „NIE”.

Postawienie znaku „X” w obu kratkach lub niepostawienie znaku „X” w żadnej kratce powoduje nieważność głosu na daną osobę.

Boż

KARTA DO GŁOSOWANIA**Czy jesteś za odwołaniem następujących osób:****członków rady nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”**

	Nazwisko i imię	TAK	NIE
1.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ZASADY GŁOSOWANIA:**Głosując „za” odwołaniem, stawia się znak „X” pod odpowiedzią „TAK”.****Głosując „przeciw” odwołaniu, stawia się znak „X” pod odpowiedzią „NIE”.****Postawienie znaku „X” w obu kratkach lub niepostawienie znaku „X” w żadnej kratce powoduje nieważność głosu na daną osobę.**