***P R O J E K T***

**STATUT**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**„DOMANIEWSKA”**

**w Warszawie**

Październik 2017 roku

# POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Domaniewska”, zwana w dalszej części Statutu Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia może posługiwać się skrótem swej nazwy w brzmieniu: SM „Domaniewska”.
3. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Stołeczne Warszawa.
4. Adres Spółdzielni: Aleja Niepodległości 19 lokal nr 3, 02 – 653 Warszawa.
5. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 2

Ilekroć w Statucie mowa jest o:

1. lokalu, rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach [ustawy](https://sip.lex.pl/#/document/16796092?cm=DOCUMENT) z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, w tym również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności gospodarczej w dziedzinie kultury i sztuki,
2. wartości rynkowej lokalu, rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
3. osobie bliskiej, rozumie się przez to zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

### § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zaspokajanie innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych, wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,

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

1. *Spółdzielnia może prowadzić działalność inwestycyjna polegająca w szczególności na:*
	1. *budowaniu lub nabywaniu budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;*
	2. *budowaniu lub nabywaniu budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;*
	3. *budowaniu lub nabywaniu domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;*
	4. *udzielaniu pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;*
	5. *budowaniu lub nabywaniu budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.*
2. Spółdzielnia, poza działalnością określoną powyżej, może prowadzić również inną działalność, w tym w szczególności:
	1. współdziałać, współtworzyć oraz przystępować do wszelkiego rodzaju organizacji krajowych i zagranicznych, których zadania związane są z działalnością Spółdzielni;
	2. zbywać lokale wolne w sensie prawnym na rzecz członków lub osób nie będących członkami Spółdzielni,
3. *Zgoda na prowadzenie działalności inwestycyjnej, wymaga uchwały Rady Nadzorczej oraz zgody Walnego Zgromadzenia, której podjęcie jest poprzedzone zbadaniem zasadności przeprowadzenia przedsięwzięcia oraz analizą jego skutków ekonomicznych dla Spółdzielni.-*

# CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

## Uzyskanie członkostwa

### § 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
	1. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
	2. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
	3. roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
	4. roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
	1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
	2. nabycia ekspektatywy własności;
	3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
	4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
	5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
	6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
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 albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze **stosuje się odpowiednio**. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
6. Osoba ubiegająco się o członkostwo w Spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, składa deklarację członkowską. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, *jeżeli statut ich wnoszenie przewiduje,* *a także inne dane przewidziane w statucie* (*np. PESEL*).
7. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu na deklaracji członkowskiej z podaniem daty przyjęcia.
8. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o możliwości odwołania do Rady Nadzorczej.
9. Odwołanie, o którym mowa w ust. 8, wnosi się w terminie 14 dni od jego doręczenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od daty jej wniesienia.
10. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

### § 5

1.Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, , wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także informacje o wysokości zadłużenia członka wobec Spółdzielni

2.Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## Prawa i obowiązki członków

### § 6

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek spółdzielni ma prawo:

1) czynne i bierne wyborcze do organów Spółdzielni,

2) brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,

3) do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

4) żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,

5) żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,

6) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,

7) żądania otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji i zaleceń, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przy czym koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, chyba że dokumenty te są dostarczone mu w formie elektronicznej.

8) żądania otrzymania kopii **wszystkich** dokumentów dotyczących nieruchomości, w której mieszka.

9) odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwal podjętych przez organy Spółdzielni,

10) do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,

11) żądania zawarcia umowy,

1. przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

 13) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eks­ploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

 14) korzystania z innych praw określonych w statucie lub przepisach prawa powszechnie obowiązującego.

* 1. Uprawnienia poszczególnych członków Spółdzielni dotyczące udostępnienia protokołów obrad organów spółdzielni lub udostępnienia innych dokumentów nie może naruszać przepisów aktów prawa powszechnie obowiązującego, regulującego w szczególności ochronę danych osobowych, danych stanowiących tajemnicę państwową lub służbową lub inne informacje podlegające ochronie na mocy ustaw.
1. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnie z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
2. Członkowi spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie lub w statucie.

### § 7

Członek Spółdzielni jest obowiązany do:

1. uiszczania terminowo opłat związanych z posiadanym prawem do lokalu oraz innych opłat przewidzianych w Statucie, Regulaminach i uchwałach organów Spółdzielni;
2. dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowania mienia Spółdzielczego, a w szczególności utrzymywania posiadanego lokalu i pomieszczeń doń przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz ochrony przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania takich jak: windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów oraz otoczenie budynków,
3. stosowania się do postanowień: Statutu, Regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
4. niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o zmianie okoliczności wpływających na status członka w Spółdzielni oraz mających wpływ na sposób korzystania z lokalu i wysokość opłat związanych z posiadanym prawem do lokalu.

## Obowiązki Spółdzielni

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku oraz wszystkich instalacji w tym: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej oraz przeciwpożarowej.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy:
3. utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń i otoczenia budynku wielorodzinnego służącego do wspólnego użytku mieszkańców,
4. dokonywanie napraw budynku wielorodzinnego, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie stanu poprzedniego budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że użytkownika lokalu lub garażu obciąża obowiązek pokrycia kosztów naprawy szkód powstałych z jego winy,
5. dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego będącego wyposażeniem standardowym w zakresie nieobciążającym użytkownika lokalu lub garażu, szczegółowo określonym w regulaminie użytkowania lokali uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
6. ubezpieczenie budynków od ognia i innych żywiołów oraz zdarzeń losowych.
7. prowadzenia ewidencji wszystkich dokumentów, w szczególności dokumentacji technicznej oraz dokumentacji związanej z przetargami
8. wykonywania i przechowywania elektronicznych wersji wszystkich dokumentów w celu udostępnienia ich Członkom Spółdzielni na żądanie.
9. Przekazywanie do Komitetów Domowych kwartalnych informacji dotyczących wykonania planu związanego z eksploatacją ze szczegółowym podziałem przychodów i kosztów na każdy z budynków
10. Pełną odpowiedzialność za wykonywanie obowiązków Spółdzielni ponosi Zarząd i Rada Nadzorcza.

## Postepowanie wewnątrzspółdzielcze

### § 8

1. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 14 dni od ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. W przypadku konieczności uzyskania dodatkowych wyjaśnień lub opinii, termin ten może zostać przedłużony do 30 dni. O przedłużeniu terminu i przyczynach tego przedłużenia, członek Spółdzielni powinien zostać powiadomiony na piśmie.
2. Od decyzji Zarządu wydanej w indywidualnych sprawach między członkiem a Spółdzielnią, przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty doręczenia decyzji zainteresowanemu członkowi. O decyzji Rady Nadzorczej członek powinien być poinformowany na piśmie, w ciągu 60 dni od wniesienia odwołania. W przypadku decyzji odmownej należy w zawiadomieniu podać jej uzasadnienie. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
3. Jeżeli decyzja w sprawie indywidualnej między członkiem a Spółdzielnią została podjęta w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty doręczenia decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 14 dni przed planowaną datą jego odbycia. Decyzja Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## Wpisowe, udziały, wkłady

### § 9

1. Osoba przyjęty w poczet członków Spółdzielni w trybie § 4 ust. 6 Statutu, obowiązana jest do wniesienia wpisowego oraz zadeklarowanych udziałów w terminie 7 dni od otrzymania powiadomienia o przyjęciu w poczet członków.
2. Wysokość wpisowego jest równa ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. Wysokość jednego udziału jest równa ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w obowiązana jest do wniesienia jednego udziału.
5. Członek spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów.
6. Wartość udziałów nie podlega waloryzacji.
7. Członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania.

### § 10

1. Członek spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
2. Zwrot wpłat dokonanych na udziały następuje w terminie 30 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu, pod warunkiem że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

### § 11

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 161 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Warunki, na jakich przeprowadzany jest przetarg, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata jego wartości rynkowej na rzecz Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się koszty określenia wartości rynkowej lokalu, a także inne kwoty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 jest opróżnienie lokalu.
5. Zwrot wkładu następuje nie wcześniej niż po upływie 30 dni od rozstrzygnięcia przetargu i otrzymania przez Spółdzielnię wpłaty wkładu mieszkaniowego przez osobę, która wygrała przetargu, pod warunkiem uprzedniego opróżnienia lokalu będącego przedmiotem przetargu przez dotychczasowych użytkowników.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w całości osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 12

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

 2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni, zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat z tytułu pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. 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. 1, 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.

### § 13

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Zwrot wartości rynkowej lokalu następuje nie wcześniej niż po upływie 30 dni od rozstrzygnięcia przetargu i otrzymania przez Spółdzielnię wpłaty wkładu mieszkaniowego przez osobę, która wygrała przetargu, pod warunkiem uprzedniego opróżnienia lokalu będącego przedmiotem przetargu przez dotychczasowych użytkowników.

## Ustanie członkostwa

### § 14

. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;

3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;

4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;

5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 49 Statutu.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24 1 ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

4. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

### § 15

1. Właściciel lokalu, będący członkiem Spółdzielni, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

### § 16

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć

Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub zasadami współżycia społecznego.

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,

2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,

3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni,

5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

6) naraził Spółdzielnie na ponoszenie nieuzasadnionych kosztów

3. Uchwałę o wykluczeniu członka, wykreśleniu z rejestru członków lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Rada Nadzorcza zaprasza zainteresowanego w formie pisemnej, za potwierdzeniem odbioru (list polecony za zwrotnym poświadczenie odbioru, pokwitowanie własnoręcznie).

Jeżeli członek nie przybędzie bez usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza rozpatruje wniosek bez jego udziału.

2. O wykluczeniu, wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego należy zawiadomić zainteresowanego listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. Do zawiadomienia należy dołączyć uzasadnienie uchwały i podać tryb oraz termin wniesienia odwołania.

3. Wykluczenie, wykreślenia z rejestru członków lub wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego staje się skuteczne z chwilą:

1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,

2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu tej uchwały,

3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,

4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

# TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

## Przepisy ogólne

### § 17

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

### § 18

Członek Spółdzielni, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu, może posiadać:

1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,

2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu (użytkowego);

4) prawo odrębnej własności lokalu.

## Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

### § 19

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

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 powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy wskazanej w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

### § 20

1. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

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

§ 21

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

1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;

2) określenie zakresu rzeczowego robót, realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;

4) inne postanowienia określone w Statucie

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w § 22 Statutu.

### § 22

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowych w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Wkład mieszkaniowy może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed ustanowieniem lokatorskiego prawa do lokalu i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego. Wysokość i termin wniesienia wkładu mieszkaniowego określa umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. W przypadkach budowy lokali, których koszty w części lub w całości pokrywane są ze środków przyszłych właścicieli, do kosztu budowy lokalu wlicza się odsetki od środków zaangażowanych przez Spółdzielnię, o ile potrzeba ich zaangażowania wynika z opóźnień we wnoszeniu środków przez przyszłych właścicieli lokali.

### § 23

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, uiszczane w związku z uczestnictwem w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

### § 24

1. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

2. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

3. Roszczenie, o którym mowa w ust. 2, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

## Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### § 25

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

§ 26

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

§ 27

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

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

§ 28

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

§ 29

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

2. Umowy zawarte przez członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## Prawo odrębnej własności lokalu

### § 30

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

1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;

2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;

4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;

5) inne postanowienia określone w Statucie.

2. Przepisy ust. 2 i 3 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### § 31

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 29 ust. 1 Statutu, powstaje ekspektatywa własności lokalu. Jest ona zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

 2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 32

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 20 ust. 1 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy o budowę, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

### § 33

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 29 ust. 1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 29 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### § 34

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.

### § 35

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu lub też ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych sprawę rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu (nie dłuższego niż 12 miesięcy), wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia sądu lub wyboru dokonanego przez Spółdzielni, osoby - którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności - mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

**A. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu**

### § 36

1.Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 21 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiednio części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,

2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, uiszczanych z racji uczestnictwa w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub też Spółdzielni 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, koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

**B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### § 37

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni, związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, uiszczanych z racji uczestnictwa w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności wykonanych przy zawieraniu umowy, koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają po równo członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu oraz Spółdzielnię. W przypadku osoby nie będącej członkiem Spółdzielni wszystkie ww. koszty obciążają tylko osobę składającą żądanie.

3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub też Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

## NAJEM LOKALI

§ 38

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i innym osobom fizycznym.

3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

4. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 39

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i miejsca postojowe wolne w sensie prawnym.

2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze konkursu ofert.

3. Kryteria konkursu ofert określa Regulamin przyjęty przez Zarząd Spółdzielni.

**4. Gospodarka Lokalami**

###

### § 40

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat - zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat - zgodnie z postanowieniami Statutu.

3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 72 ust. 4 i 6 Statutu.

5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

6.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.

7. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust 1-2 i 4 niniejszego paragrafu,

2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 73 ust. 2 pkt. 1 Statutu. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

8. Spółdzielnia jest obowiązana - na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni - przedstawić kalkulację wysokości opłat.

9. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

10. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, jest ona obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

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

### § 41

1. Opłaty, o których mowa w § 40 Statutu, powinny być uiszczane w okresach miesięcznych z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

3. Członek nie może potrącać swoich należności przysługujących od Spółdzielni z opłatami, o których mowa w ust. 1.

4. Uiszczone opłaty zalicza się w pierwszej kolejności na pokrycie najstarszych wymagalnych zobowiązań wobec Spółdzielni.

### § 42

1. Wysokość opłat ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie planowanych do poniesienia kosztów gospodarki zasobami lokalowymi na dany rok. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Za używanie lokali na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią, najemcy płacą Spółdzielni umówiony czynsz oraz opłaty na pokrycie kosztów związanych z lokalem, w szczególności koszty dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, na zasadach określonych w umowie.

3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 40 ust 1-2 i 4 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

5. W przypadku zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, Spółdzielnia poza opłatami, jakie dana osoba byłaby obowiązana wnosić, gdyby posiadała tytuł prawny do tego lokalu, pobiera dodatkowo kare umowną za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości odpowiadającej dwukrotności opłat za lokal.

### § 43

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie okresowych remontów i konserwacji zajmowanego przez siebie lokalu.

2. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określa Regulamin Użytkowania Lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 43

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy:

a) przewodów instalacji gazowej, z wyłączeniem kuchni gazowej;

b) przewodów instalacji wodociągowej, ciepłej i zimnej wody, tzw. pionów łącznie z zaworami odcinającymi, z wyłączeniem tzw. poziomów odbiorników (baterii, wanien, umywalek, zlewozmywaków, misek ustępowych itp.);

c) przewodów kanalizacyjnych, tzw. pionów z wyłączeniem podejść do urządzeń lokalowych. W przypadku utrudnionego dostępu do wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacji na odcinku od zaworów odcinających z powodu zakrycia tej instalacji przez użytkownika lokalu glazurą, tynkiem, boazerią, meblami itp. wszelkie koszty, związane z tym utrudnieniem, ponosi użytkownik lokalu;

d) instalacji elektrycznej do gniazd bezpiecznikowych lokalu, z wyłączeniem deski licznikowej z bezpiecznikami;

e) instalacji centralnego ogrzewania;

f) wentylacji do kratek wentylacyjnych w lokalu.

2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust.1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 44

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają osoby posiadające tytuł prawny do lokalu lub lokal użytkujące. Do obowiązków osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu zalicza się w szczególności:

1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,

2) naprawy okien i drzwi,

3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,

4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do trójnika pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,

7) naprawy instalacji elektrycznej wraz z wymianą bezpieczników.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 45

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami pionów instalacyjnych.

3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zaliczane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu, wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

###

### § 46

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu jej przybycia; z czynności tych przedstawiciel Spółdzielni sporządza protokół podpisany przez uczestników w czynności.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić przedstawicielowi Spółdzielni lokal w celu:

1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

4. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu obowiązane 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 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, bądź właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, 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.

# ORGANY SPÓŁDZIELNI

## Przepisy ogólne

### § 47

 1.Organami Spółdzielni są:

a) Walne Zgromadzenia,

b) Rada Nadzorcza,

c) Zarząd,

d) Komitety Domowe.

2. Osoba fizyczna nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni, przy czym w Walnym Zgromadzeniu bierze ona udział przez swego przedstawiciela ustawowego.

3. Osoby wchodzące w skład organów Spółdzielni są obowiązane do znajomości i przestrzegania Statutu oraz innych przepisów dotyczących Spółdzielni.

4. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. a, b i d dokonywane są w
głoso­waniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

5. Kandydatów do organów Spółdzielni umieszcza się na liście w kolejności alfabetycznej. Do organów Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzyuzyskali w głosowaniu przewagę głosów „za” nad głosami „przeciw”. W sytuacji kiedy ilość kandydatów, którzy uzyskali przewagę głosów „za” nad głosami „przeciw” jest większa niż liczba mandatów, do organu Spółdzielni wchodzą ci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku uzyskania równej liczby głosów przez kilku kandydatów, wybory pomiędzy tymi kandydatami powtarza się aż do uzyskania jednoznacznego wyniku.

6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane "za" i „przeciw" uchwale.

7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

8. Do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt a, b i d niniejszego paragrafu, nie mogą być wybierane osoby, które pozostają ze Spółdzielnią w sporze sądowym lub administracyjnym. Wybór takich osób do organów Spółdzielni nie będzie mógł nastąpić do czasu prawomocnego zakończenia postepowania sądowego lub administracyjnego.

##  Walne zgromadzenie

### § 48

 1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek spółdzielni będący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika..

3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu niezwłocznie po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

5. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych tytułów do lokali.

 6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu Spółdzielni oraz inne zaproszone osoby.

 7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym również przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

### § 49

1. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekracza 1200.

2. Rada Nadzorcza jest uprawniona do podziału Walnego Zgromadzenia na części i ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Podział jest dokonywany z uwzględnieniem liczby członków Spółdzielni na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego odbycie Walnego Zgromadzenia, przy zachowaniu podobnej liczby członków w poszczególnych jego częściach, według układu terytorialnego, z poszanowaniem wspólnego interesu gospodarczego członków.

### § 50

Do zadań Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej jak i działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni oraz ustalanie zasad realizacji inwestycji,

2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,

3) udzielania absolutorium członkom Zarządu,

4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub zakładu, stanowiących własność Spółdzielni oraz ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na gruncie Spółdzielni,

7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni jak i podejmowanie uchwał w przedmiocie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich Spółdzielni,

9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,

10) uchwalanie Statutu oraz jego zmian, Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,

11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

15) rozpatrywanie sprawozdań organów Spółdzielni z realizacji wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie.

### § 51

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

1) Rady Nadzorczej

2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z określeniem celu jego zwołania.

4. W przypadku złożenia wniosku w trybie ust. 2 niniejszego paragrafu, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza - na koszt Spółdzielni.

5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni po konsultacji z Radą Nadzorczą.

6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Żądanie takie powinno być zgłoszone co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

7. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty co najmniej przez 10 członków.

8. Projekty uchwał powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż na 3 dni przed planowanym posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

10. Zarząd zobowiązany jest do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowania na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

11. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać kandydatów do Rady Nadzorczej nie później niż na 15 dni przed planowanym posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni, wskazanych z imienia, nazwiska, miejsca zamieszkania i numeru w Rejestrze Członków Spółdzielni.

12. Zgłoszony kandydat zobowiązany jest, najpóźniej na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, do przedłożenia w siedzibie Spółdzielni:

- pisemnej zgody na kandydowanie,

- oświadczenia, o nie zajmowaniu się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni,

- oświadczenia, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe oraz nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.

13. Kandydaci, którzy nie spełnią warunków o których mowa w ust. 11 i 12, nie zostaną umieszczeni na karcie do głosowania.

14. Kandydaci do Rady Nadzorczej mają obowiązek zaprezentowania się członkom Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu lub wszystkich jego częściach.

### § 52

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie, co najmniej 21 dni przed planowanym terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. SPOSÓB POWIADOMIENIA

2. Zawiadomienie powinno wskazywać czas, miejsce, porządek obrad oraz zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, jak również informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Dodatkowo zawiadomienia powinny być wywieszone w Biurze Zarządu i w poszczególnych budynkach Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się Związek Rewizyjny, którego Spółdzielnia jest członkiem oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

5. Wszystkie dokumenty związane z Walnym Zgromadzeniem powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej 21 dni przed planowanym terminem posiedzenia WZ lub jego pierwszej części.

### § 53

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego Zastępca lub inny upoważniony przez Radę jej członek.

2. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają spośród siebie Prezydium w składzie co najmniej: Przewodniczący, Sekretarz i dwóch członków. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

3. Walne Zgromadzenie, lub każda z jego części, wybiera ponadto Komisję Skrutacyjną oraz Komisję Uchwał i Wniosków w składzie min. 3 osób.

4. Do zadań Komisji Skrutacyjnej należy w szczególności:

- ustalanie liczby mandatów wydanych członkom biorącym udział w Walnym Zgromadzeniu lub jego części,

- obliczanie wyników głosowań i podawanie tych wyników do wiadomości Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i obecnych na nim członków Spółdzielni oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowań,

- przedstawianie listy kandydatów zgłoszonych w wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni.

5. Do zadań Komisji Uchwał i Wniosków należy w szczególności:

- przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu projektów uchwał wraz z opinią dotyczącą zgłoszonych poprawek,

- rozpatrywanie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawieniu ich Walnemu Zgromadzeniu wraz ze swoją opinią.

### § 54

1. Walne Zgromadzenia jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków.

2. Przy podejmowaniu uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

 3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminie i w sposób określony w § 52 Statutu. Wymóg ten nie dotyczy podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

4. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

5. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością oddanych głosów. 6. W sprawach dotyczących: zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej oraz połączenia Spółdzielni uchwały są podejmowane większością 2/3 głosów, zaś w sprawach dotyczących likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni postawionej w stan likwidacji – większością 3/4 głosów.

7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie za wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu. Na żądanie 1/3 liczby uprawnionych do głosowania obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu nad dana uchwałą.

9*., Prezydium przekazuje Przewodniczącemu Rady Nadzorczej wyniki głosowań z tej części Walnego Zgromadzenia wraz z protokołami Komisji Skrutacyjnej i Komisji Uchwał i Wniosków. Protokół z każdej części walnego Zgromadzenia winien być sporządzony bez zbędnej zwłoki.*

 *Na ostatniej części Walnego Zgromadzenia Przewodniczący Rady Nadzorczej przekazuje Prezydium tej części wyniki głosowań wraz z protokołami, o których mowa w ust. 7. W trakcie głosowań nad poszczególnymi sprawami podlicza się najpierw głosy oddane na ostatniej części Walnego Zgromadzenia i podaje je do wiadomości obecnych członków. Następnie sumuje się głosy oddane na wszystkich częściach walnego Zgromadzenia i podaje do wiadomości obecnych członków łączne wyniki głosowań.*

 *W protokole z ostatniej części Walnego Zgromadzenia wskazuje się, które uchwały zostały przyjęte i w jakiej treści po ewentualnym uwzględnieniu zgłoszonych poprawek. W protokole zamieszcza się nazwiska osób wybranych lub odwołanych z organów, wraz z łącznymi wynikami poszczególnych głosowań. Protokół oraz przyjęte uchwały podpisuje Przewodniczący i Sekretarz tej części Walnego Zgromadzenia.*

*. Po zakończeniu Walnego Zgromadzenia, a jeśli odbywa się ono w częściach, to po zakończeniu ostatniej jego części, każdej jego części,*

### § 55

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, w terminie 30 dni od dnia jego zakończenia. Protokół podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia lub też w przypadku protokołu zbiorczego - Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

2. Przyjęte Uchwały bezzwłocznie po sporządzeniu protokołu podaje się do wiadomości wszystkich członków Spółdzielni poprzez umieszczenie informacji na stronie internetowej i udostepnienie jej w siedzibie Spółdzielni.

### § 56

Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia precyzuje szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzania wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

### § 57

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały

4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

7. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu do zaskarżenia uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jej utrzymanie w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

8. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

##  Rada Nadzorcza

### § 58

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.

2. W skład Rady Nadzorczej wchodzi od 5 do 7 członków.

3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się od pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej zwołanego przez Zarząd Spółdzielni/Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego Zastępcę w terminie 14 dni od podpisania protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej ogłoszenia wyników wyborów do Rady Nadzorczej. Z tym dniem kończy się kadencja Rady Nadzorczej w dotychczasowym składzie.

### § 59

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym. 2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne jej kadencje.

3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

4. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako właściciel, wspólnik lub członek władz w podmiotach prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub podmiotach wykonujących prace na zlecenie Spółdzielni.

5. W przypadku naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 4, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu funkcji. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonego członka ze składu Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

6. W razie zrzeczenia się mandatu albo odwołania członka Rady Nadzorczej lub utraty przez niego mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek, który zostanie wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

7. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.

8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące Kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub Kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. W przypadku naruszenia zakazu ust. 5 stosuje się odpowiednio.

### § 60

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych i innych programów działalności Spółdzielni;

2) nadzór i kontrola na działalnością Spółdzielni, a w szczególności:

a) badanie okresowych sprawozdań i bilansów,

b) badanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnie jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,

c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,

3) podejmowanie uchwał w przedmiocie wyboru biegłego rewidenta, przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni;

4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;

5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;

6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;

7) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu;

8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,

9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;

9) dokonywanie podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz ustalania zasad zaliczania członków do poszczególnych jego części;

11) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia;

12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy;

13) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i ustalania opłat za używanie lokali i garaży;

15) ustalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz opłat na fundusz remontowy;

16) podejmowanie uchwał w sprawie utworzenia funduszy celowych;

17) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i Wiceprezesa – w przypadku Zarządu dwuosobowego oraz Prezesa, Wiceprezesa i Członka Zarządu - w przypadku Zarządu trzyosobowego;

18) uczestniczenie w przeprowadzanej lustracji Spółdzielni lub w kontroli przeprowadzanej przez inne uprawnione do tego podmioty oraz nadzór nad wykonywaniem udzielonych Spółdzielni zaleceń;

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

### § 61

 1. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swojej działalności. W sprawozdaniach powinny być przedstawione m.in. wyniki kontroli i ocena rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz ocena pracy Zarządu za okres sprawozdawczy.

 2. Do wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza powołuje Komisje o charakterze stałym (Rewizyjną, Techniczną i Windykacyjną) oraz inne Komisje o charakterze doraźnym.

### § 62

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium, w skład którego wchodzą: Przewodniczący Rady, Zastępca Przewodniczącego Rady, Sekretarz Rady oraz Przewodniczący stałych komisji.

 2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i Komisji oraz wykonywanie innych czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

### § 63

 1. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny być zwoływane nie rzadziej niż raz na kwartał.

2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności – jego Zastępca. W razie nieobecności Przewodniczącego i jego Zastępców, posiedzenie prowadzi członek Rady Nadzorczej, wybrany przez obecnych.

3. Radę Nadzorczą zwołuje się także w terminie 14 dni na wniosek:

 - co najmniej 4 członków Rady,

- Zarządu Spółdzielni,

- Prezydium Rady.

4. Termin i porządek obrad ustala Prezydium Rady Nadzorczej w porozumieniu z Zarządem. 5. Na wniosek Zarządu, Przewodniczących Komisji oraz osób uprawnionych do żądania zwołania posiedzenia Rady, w porządku obrad zamieszcza się oznaczone przez nich sprawy.

6. Członkowie Rady są zawiadamiani o terminie i miejscu obrad najpóźniej na 7 dni przez planowanym terminem posiedzenia. Do zawiadomienia dołączane są projekty uchwał i materiały dotyczące spraw, które mają być rozpatrywane na posiedzeniu.

7. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej połowy statutowej liczby jej członków.

8. Głosowanie odbywa się jawnie, za wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu.

9. Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o przeprowadzenie tajnego głosowania także w innych sprawach.

10. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą brać udział z głosem doradczym zaproszeni przez Radę członkowie Komitetu Domowego, o ile rozpatrywana sprawa dotyczy bezpośrednio danego budynku lub sprawa została wniesiona przez członków Komitetu Domowego.

11. Szczegółowy zakres działania Rady Nadzorczej, tryb jej obradowania oraz wewnętrzną strukturę określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

## Zarząd

### § 64

1. W skład Zarządu wchodzi od 2 do 3 członków osób wybieranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym, w tym w tym Prezes i Wiceprezes. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza, kierując się aktualną sytuacją Spółdzielni.

2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności, wykształcenia i doświadczenia w zakresie zarządzania.

3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać większością 2/3 głosów tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień, wynikających ze stosunku pracy

### § 65

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Prezes Zarządu jednoosobowo reprezentuje Spółdzielnią w sprawach z zakresu prawa pracy w tych przypadkach, gdy Spółdzielnia jest pracodawcą.

3. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:

1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich oraz zawieranie umów o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego oraz umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

2) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i projektów planów działalności Spółdzielni,

3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansu oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie,

7) udzielanie pełnomocnictw,

8) współdziałanie z organami władzy i administracji państwowej, samorządowej i kontroli oraz instytucjami gospodarczymi, spółdzielczymi i społecznymi.

4. Do zakresu działania Zarządu należy także podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do wyłącznej właściwości innych organów.

5. Zarząd składa sprawozdania z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### § 66

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

### § 67

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia skierowane są do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

### § 68

1. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez Prezesa Zarządu w miarę potrzeb, wynikających z należytego wykonywania obowiązków określonych przepisami oraz wymogami prawidłowej gospodarki.

2. Uchwały Zarządu podejmowane są zwykłą większością głosów. Z posiedzeń Zarządu sporządza się protokół.

3. Wnioski kierowane do Zarządu przez członków Spółdzielni powinny zostać rozpatrzone w terminie 14 dni, zaś w sprawach skomplikowanych – w terminie 30 dni.

4. Szczegółowe zasady i tryb działania Zarządu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## Przepisy wspólne dla rady nadzorczej i zarządu

### § 69

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienie funkcji członka (członków) Zarządu. Na czas pełnienia funkcji członka Zarządy mandat członka Rady Nadzorczej ulega zawieszeniu.

3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych, prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub wykonujących usługi na rzecz Spółdzielni.

5. Naruszenie zakazu, o którym mowa w ust. 4, stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu.

### § 70

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiadają wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponoszą winy.

##  Komitety domowe

### § 71

1. W nieruchomościach budynkowych zarządzanych przez Spółdzielnię mogą działać Komitety Domowe, jako forma społecznej reprezentacji członków Spółdzielni.

 2. Do uprawnień Komitetu Domowego należy:

a) przedkładanie propozycji dotyczących planów remontowych danego budynku,

 b) opiniowanie wysokość opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy w danym budynku,

 c) opiniowanie działania organów Spółdzielni dotyczące bezpośrednio budynku, w którym funkcjonuje Komitet Domowy.

 3. Komitet Domowy liczy od 3 do 5 członków.

 4. W skład Komitetu Domowego mogą wchodzić jedynie członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości budynkowej, którzy wywiązuje się należycie ze swoich obowiązków wobec Spółdzielni i nie pozostaje ze Spółdzielnią w stosunku zatrudnienia oraz nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.

5. Członkowie Komitetu Domowego wybierani są w głosowaniu jawnym przez Zebranie członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości budynkowej.

6. Zebranie wyborcze zwoływane jest przez Zarząd na wniosek co najmniej 1/10 członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości budynkowej, w terminie 30 dni od wpłynięcia wniosku.

7. Kadencja Komitetu Domowego trwa 4 lata. Ustępujący członkowie Komitetu mogą być wybierani ponownie.

8. Utrata mandatu członka Komitetu Domowego następuję z chwilą:

- upływu kadencji, na jaką został wybrany,

- utraty członkostwa w Spółdzielni,

- złożenia pisemnej rezygnacji z pracy w Komitecie Domowym;

- odwołania zwykłą większością w głosowaniu tajnym przez Zebranie członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości budynkowej,

- utraty tytułu prawnego do lokalu w danej nieruchomości budynkowej.

 9. Szczegółowe zasady dotyczące wyboru i funkcjonowania Komitetów Domowych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

# GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 72

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w oparciu o zasady gospodarki rynkowej w interesie i w celu uzyskania korzyści dla wszystkich swoich członków.

2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, środków uzyskanych z prowadzonej działalności gospodarczej, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi oraz innymi środkami finansowymi.

3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie opracowanych samodzielnie planów.

4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

5. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, pomniejszone o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów oraz o część wykorzystaną w sposób określony w ust. 4, stanowią nadwyżkę bilansową.

7. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia może przeznaczyć na:

- zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni,

- zwiększenie funduszu remontowego mienia Spółdzielni,

- inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej.

8. Straty bilansowe pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i funduszu remontowego.

9. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.

### § 73

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:

1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich,

2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat przez członków wpisowego i z innych wartości majątkowych określonych w ustawie,

3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,

### § 74

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

 2. Bilans roczny Spółdzielni podlega sprawdzeniu stosownie do obowiązujących przepisów.

3. Bilans roczny Spółdzielni jest publikowany każdorazowo po jego zatwierdzeniu.

# POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 75

W sprawach nieuregulowanych w Statucie znajdują zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, a w szczególności ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze.

§ 76

Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.