

PROJEKT NOWEGO STATUTU

SPÓŁDZIELNI SMB „IMIELIN”

Szanowni Państwo, oddajemy w Państwa ręce projekt nowego statutu naszej spółdzielni.

Osoby które uczestniczyły w ubiegłorocznym Walnym Zgromadzeniu zapewne pamiętają że był on przewidziany wówczas do procedowania, jednak ze względu na późną porę uczestnicy Walnego Zgromadzenia zdecydowali o zakończeniu zebrania przed wyczerpaniem porządku obrad.

Ponieważ jest to dla wszystkich mieszkańców ważny dokument, jest to taka nasza mała konstytucja, warto aby był on przyjazny mieszkańcom, wprowadzał nowe uprawnienia dla członków i rozszerzał demokratyczne zasady funkcjonowania Spółdzielni oraz pozwalał na efektywniejsze nią zarządzanie.

W ubiegłym roku zgłoszono do projektu kilka poprawek – uznaliśmy, że to są cenne poprawki i obecna wersja projektu je uwzględnia. Poprawiliśmy też w jednym miejscu błąd redakcyjny. Dużo rozmawialiśmy z mieszkańcami o tym projekcie, konsultowaliśmy go z zainteresowanymi i słuchaliśmy Państwa oczekiwań związanych z udostępnieniem projektu jak najszerzej. Dlatego też postanowiliśmy umożliwić każdemu

zapoznanie się z projektem statutu w komfortowych, domowych warunkach, bez konieczności czytania go na ekranie komputera.

SKĄD WZIĄŁ SIĘ POMYSŁ NA NOWY STATUT?

1. Obecny, stary statut był przedmiotem wielu zmian i stał się przez to nieczytelny i chaotyczny. Mieszkańcy stale zgłaszają nam problemy z jego czytelnością i zrozumieniem.
2. Od czasu uchwalenia starego statutu minęło ponad 30 lat zmian w prawie, często burzliwych, co spowodowało, że wiele zapisów statutu odstaje od aktualnie obowiązującego prawa.
3. Mieszkańcy oczekują więcej uprawnień, większej transparentności i skuteczności działania spółdzielni, chcą mieć większy wpływ na jej życie i podejmowane decyzje – nowy statut to ułatwia.
4. Obecnie otoczenie gospodarcze bardzo szybko się zmienia, wchodzą nowe technologie, pojawiają się nowe możliwości związane chociażby z rozproszoną produkcją energii. Powinniśmy mieć możliwość sprawnego działania w tym świecie, móc obniżać koszty i zwiększać dochody, aby zamieszkiwanie było jak najtańsze.

Wymaga to zaktualizowania przedmiotu działalności spółdzielni (np. społeczności energetyczne, produkcja i dystrybucja energii).

JAKI JEST TEN NOWY PROJEKT?

1. Nowy statut jest uporządkowany, czytelny i dostosowany do aktualnych przepisów. Zobaczcie sami.
2. Cały dorobek dotychczasowego statutu jest zachowany. Pozostawiono pełną decyzyjność w sprawie przystąpienia do inwestycji członkom spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu (po konsultacjach z mieszkańcami), pozostają uprawnienia Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu z uporządkowaniem właściwości dotyczących uchwalania regulaminów.
3. Doprecyzowano i uproszczono zasady działania komitetów domowych: w wyborach uczestniczą członkowie posiadający prawo do lokalu lub miejsca postojowego w danej nieruchomości (a nie wyłącznie tam zamieszkali jak do tej pory). W komitecie mogą działać oprócz członków również ich pełnomocnicy, a wybory na wniosek części członków mogą przebiegać w trybie tajnym. Oprócz dotychcza-

sowych uprawnień komitet będzie mógł opiniować pracę podmiotów zewnętrznych świadczących usługi na rzecz nieruchomości, będzie mógł zgłaszać wnioski do planu remontów oraz uczestniczyć w przetargach w charakterze obserwatora.

4. Doprecyzowano zasady wynagradzania pracy członkom Rady Nadzorczej. Dotychczas członkowie nieobecni na posiedzeniu Rady otrzymywali połowę wynagrodzenia, od teraz nie dostaną nic (chyba, że będą dwa posiedzenia, a członek będzie obecny tylko na jednym – wówczas dostanie połowę wynagrodzenia).
5. Chcemy aby nasza Spółdzielnia mogła korzystać z energii odnawialnej, mogła produkować energię i ją dystrybuować w różnych formach działalności – być może jest to droga do obniżenia rachunków za energię lub ciepło w przyszłości. Dopisujemy to do przedmiotu działalności Spółdzielni.

Z pewnością Państwo macie swoje pomysły na naszą Spółdzielnię, może są takie jak w statucie, a może lepsze. Jest okazja aby wprowadzić je w życie.

JAKO TO ZROBIĆ? TO PROSTE:

1. Co najmniej 3 dni przed ter-

minem Walnego Zgromadzenia proszę zgłosić własną poprawkę do projektu. Bardzo ważne aby się nie spóźnić.

2. Poprawka może polegać na żądaniu np. „wykreślenia par. X ust. Y”, albo „dopisaniu w par. X ust. Y treści....” – i tu piszemy co chcemy aby było w statucie. Musimy zadbać o to, aby nasze propozycje były zgodne z prawem, bo inaczej Krajowy Sąd Rejestrowy może odmówić rejestracji statutu.
3. Zarząd nie może odmówić wprowadzenia poprawek pod głosowania (jeżeli tylko są zgodne z prawem), musi je przygotować pod względem formalnym i następnie przedkładać je pod obrady Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie głosuje każdą z poprawek i przyjmuje je albo nie. Po czym głosuje projekt statutu z przyjętymi przez siebie poprawkami.

Projekt jest owocem długiej pracy wielu ludzi którzy mają w sercu dobro naszej spółdzielni, są to członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, prawnicy, członkowie Komitetów Domowych, członkowie i mieszkańcy naszej Spółdzielni. Mamy nadzieję, że nasza praca znajdzie uznanie w Państwa oczach. Miłej lektury.

SPIS TREŚCI

POSTANOWIENIA OGÓLNE	2	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	7
CZŁONKOWIE	2	SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	7
POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	3	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	7
ORGANY SPÓŁDZIELNI	3	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU	7
WALNE ZGROMADZENIE	4	OBOWIAZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI ORAZ WŁAŚCICIELI LOKALI NIE BĘDĄCYCH CZŁONKAMI Z TYTUŁU KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA	
RADA NADZORCZA	5	NIERUCHOMOŚCI	8
ZARZĄD	6	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	8
WKŁADY	7		

PROJEKT NOWEGO STATUTU

DZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

- Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Imielin”, zwana dalej „Spółdzielnią”.
- Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
- Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2

- Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie właściwych ustaw, niniejszego statutu oraz wydanych na jego podstawie uchwał i regulaminów.
- Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, w tym dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
- Spółdzielnia może także zaspakajać potrzeby społeczne, oświatowe i kulturalne swoich członków i ich rodzin.
- Spółdzielnia może współdziałać z jednostkami samorządu terytorialnego oraz innymi organizacjami.

§ 3

- Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - zarządzanie nieruchomościami,
 - nabywanie i zbywanie nieruchomości na własny rachunek,
 - wynajmowanie nieruchomości i dzierżawa gruntów,
 - pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,
 - działalność związana z zaspokajaniem potrzeb społecznych, oświatą i kulturą,
 - budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdującej się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
 - wykonywanie działalności jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt 13f ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne,
 - produkcja i dystrybucja energii,

- prorowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność, ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów, o których mowa w § 2 statutu.
- Powyższe przedmioty działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
 - zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
 - wynajmowanie lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych,
 - działalność inwestycyjną polegającą na budowaniu budynków mieszkalnych i o innym przeznaczeniu w celu: ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali oraz obiektów o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności części wspólnych lub ustanowienia rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach lub w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali oraz obiektów o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności części wspólnych,
 - nabywanie i zagospodarowywanie terenów na potrzeby Spółdzielni między innymi poprzez najem i dzierżawę,
 - dbanie o należyty stan techniczny zarządzanych nieruchomości przez niezwłoczne usuwanie awarii i usterek oraz właściwą i terminową konserwację,
 - prorowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków Spółdzielni,
 - wytwarzanie, dystrybucję i obrót energią, w szczególności pochodzącą ze źródeł odnawialnych (OZE).
 - Spółdzielnia może być członkiem organizacji zrzeszających spółdzielnie w celu reprezentowania jej interesów.
 - Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.
 - O podjęciu działalności określonych w § 3 ust. 2 lit. e) oraz h), decyduje każdorazowo Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które w odpowiedniej uchwale określa założenia organizacyjne i finansowe, na podstawie których działalność ta może być prowadzona.

DZIAŁ II

CZŁONKOWIE

§ 4

- Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna choćby nie posiadała zdolności do czynności prawnych lub posiadała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:

- 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, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
- Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
 - Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Jeżeli nabywca nie jest członkiem, przysługuje mu roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
 - Członkami Spółdzielni mogą być 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.

§ 5

- Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - nabycia ekspektatywy własności,
 - zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
- Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji w sprawie przyjęcia w formie przewidzianej przepisami prawa.
- Uchwałę w przedmiocie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w okresie nie dłuższym niż 2 miesiące od daty złożenia deklaracji w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni. W procedowaniu wniosku o przyjęcie w poczet członków obowiązują następujące zasady:
 - uchwała w tej sprawie powinna być potwierdzona na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty podjęcia i numeru uchwały,
 - o przyjęciu do Spółdzielni zainteresowany jest zawiadamiany pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały,
 - o uchwale odmownej Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały, załączając uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia,
 - odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia, przy czym decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w toku postępowania wewnątrzspółdzielczego.

§ 6

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, numer PESEL, miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, numer KRS, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów i ich rodzaj, zmiany danych w tym zakresie, datę uzyskania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i datę jego ustania wraz z podaniem przyczyny. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 7

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - a) wyborcze czynne i bierne do organów spółdzielczych pod warunkiem bycia pełnoletnim i posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - b) udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub poprzez pełnomocnika,
 - c) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków we wszystkich sprawach związanych z jej działalnością,
 - d) nieodpłatnego otrzymania odpisu statutu Spółdzielni i regulaminów wydanych na jego podstawie,
 - e) otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przy czym koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
 - f) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - g) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w prawie i niniejszym statucie,
 - h) otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - i) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat miesięcznych z tytułu korzystania z lokalu oraz kwestionowania zasadności zmiany tych opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej,
 - j) żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do niego prawo spółdzielcze,
 - k) korzystania wraz ze wspólnie z nim zamieszkałymi osobami z pomieszczeń wspólnych, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - l) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
 - m) zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni,
 - n) do udziału w nadwyżce bilansowej.
3. Uprawnienie przewidziane w ust.2 lit. e) nie obejmuje treści protokołów obrad organów Spółdzielni w indywidualnych sprawach innych członków oraz w sprawach, w których ujawnienie protokołów naruszałoby przepisy o ochronie danych osobowych, względnie podlegających ochronie na podstawie przepisów właściwej ustawy jako tajemnica przedsiębiorstwa będąca nieujawnionymi do wiadomości publicznej informacjami technicznymi, technologicznymi, organizacyjnymi przedsiębiorstwa lub innymi informacjami posiadającymi wartość gospodarczą, co do których podjęto niezbędne działania w celu zachowania ich poufności.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi wyłącznie w sytuacji, gdy naruszałoby to prawa tychże osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa taka winna posiadać formę pisemną, a członek Spółdzielni, któremu odmówiono wydania dokumentów ma prawo wnieść do właściwego sądu rejestrowego o zobo-

wiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych dokumentów w terminie 7 dni od daty doręczenia mu odmowy.

§ 8

1. Członek jest zobowiązany:
 - a) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
 - b) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - c) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) wnosić opłatę na działalność społeczną, oświatową i kulturalną, z zastrzeżeniem § 46 ust.2,
 - e) pokryć koszty związane z ustanowieniem na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu,
 - f) dbać o dobro Spółdzielni i mienie spółdzielcze oraz o jego zabezpieczenie,
 - g) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym,
 - h) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
 - i) informować Spółdzielnię o liczbie osób korzystających z lokalu, do którego posiada tytuł prawny oraz niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie w tym zakresie, a także o zmianie sposobu korzystania z lokalu,
 - j) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody niezwłocznie udostępnić lokal Spółdzielni celem jej usunięcia,
 - k) udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu, ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń, a także wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - l) ponosić koszty wykonania zastępczego bez uprzedniego upoważnienia sądu prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - m) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
2. Członek Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia uzyskania członkostwa jest obowiązany wnieść jednorazową opłatę na działalność społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Opłata ta wynosi 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w odrębnych przepisach, obowiązującego w dniu uzyskania członkostwa, z zastrzeżeniem § 46 ust.2.
- 3.

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - c) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - d) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - e) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
 - g) ustania osoby prawnej (jeżeli członkiem jest osoba prawna).
2. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, okres wypowiedzenia wynosi 14 dni, a za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.
3. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty

- wszystkich tytułów prawnych do lokali. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
 5. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

DZIAŁ III

POSTĘPOWANIE
WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 10

1. Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski w sprawach między członkiem a Spółdzielnią powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu miesiąca od daty ich złożenia.
3. Od uchwały Zarządu w sprawach między członkiem a Spółdzielnią przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu miesiąca od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o uchwale wraz z pouczeniem o terminie przysługującego odwołania i skutkach niezachowania tego terminu.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia, przy czym uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu miesiąca od daty podjęcia uchwały. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
6. Odwołujący się ma prawo osobiście przedstawić wyjaśnienie organowi podejmującemu decyzję w jego sprawie.
7. Spółdzielnia jest obowiązana doręczyć odwołującemu się odpis uchwały organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem w terminie 30 dni od daty podjęcia uchwały. Zawiadomienie zwrócone wskutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.
8. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli odwołujący się usprawiedliwi opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami i nie przekracza ono 6 miesięcy.
9. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ IV

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 11

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd,
 - d) Komitety Domowe.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członków tych organów następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Wybory członków Rady Nadzorczej są ważne bez względu na ilość uprawnionych członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Wybory członków Zarządu oraz odwołania są ważne, jeśli uchwała została podjęta w obecności co najmniej 2/3 statutowej liczby członków Rady Nadzorczej.
5. Wybory członków Komitetu Domowego dokonywane są w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka tegoż organu następuje także w głosowaniu jawnym. Na wniosek minimum trzech członków głosowanie może zostać przeprowadzone w trybie tajnym.

6. Wybory członków Komitetu Domowego są ważne, jeśli uchwała została podjęta w obecności min. 20% członków posiadających w danej nieruchomości prawo do lokalu lub miejsca postojowego.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 12

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnictwo jest udzielane na piśmie pod rygorem nieważności i dołączane do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnictwa są weryfikowane przez wyznaczonych pracowników Spółdzielni pod względem posiadania legitymacji prawnej do tej czynności przez wystawiającego pełnomocnictwo i zalecane jest by zostały doręczone do siedziby Spółdzielni co najmniej na 3 dni przed datą Walnego Zgromadzenia.
5. Każdy członek spółdzielni ma prawo udzielić pełnomocnictwa wybranej przez siebie osobie po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia i w trakcie jego trwania, a spółdzielnia ma obowiązek takie pełnomocnictwo przyjąć.
6. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
8. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
9. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, jednakże osoby, z których pomocy korzysta, nie mają prawa zabierania głosu. Członkowi w trakcie Walnego Zgromadzenia może bezpośrednio towarzyszyć jedna osoba, pozostałe osoby z pomocy których członek korzysta przebywają w innych miejscach.
10. W Walnym Zgromadzeniu każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych praw do lokali lub posiadanych udziałów.
11. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej z prawem zabierania głosu, a także - z głosem doradczym - goście zaproszeni przez organ zwołujący Walne Zgromadzenie.

§ 13

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - a) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej, inwestycyjnej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - b) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
 - c) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - d) podejmowanie uchwał w sprawie oceny pracy Rady Nadzorczej,
 - e) rozpatrywanie wniosków, wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - f) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - g) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - h) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - i) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - j) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,

- k) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- l) uchwalanie statutu i zmian statutu,
- m) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania lub występowania Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- n) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- o) wybory i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- p) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- q) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenie funduszy celowych,
- r) uchwalanie regulaminu działalności inwestycyjnej

§ 14

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub na żądanie co najmniej 10% członków Spółdzielni. W takich przypadkach żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia winno zostać złożone na piśmie z określeniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 3, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć przed upływem 4 tygodni od daty zgłoszenia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 15

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno określać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Zawiadomienia dokonuje się poprzez wywieszenie informacji określonych w ust. 1 na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie, a ponadto informuje się pocztą elektroniczną członków, którzy wyrazili zgodę na taką formę kontaktu oraz zamieszcza stosowną informację na stronie internetowej Spółdzielni.
3. W przypadku członków, którzy wskazali wyłącznie adres korespondencyjny do kontaktu ze Spółdzielnią, informacje do nich wysyłane są listem zwykłym.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd przygotowuje pod względem formalnym i przedkłada pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projekty uchwał i poprawek zgłoszone przez członków Spółdzielni.
8. Uzupełniony porządek obrad wywiesza się na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie.

§ 16

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przedstawiciel

organu, który zwołał to Zgromadzenie i zarządza wybór prezydium w głosowaniu jawnym w składzie: przewodniczący, zastępca i sekretarz. Członkowie Zarządu Spółdzielni oraz osoby niebędące Członkami Spółdzielni, z wyjątkiem pełnomocników Członków Spółdzielni, nie mogą wchodzić w skład prezydium.

2. 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.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 1/3 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. W sprawach zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 1/10 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów z zastrzeżeniem, że uchwały dotyczące:
 - a) likwidacji Spółdzielni - podejmowane są większością 3/4 głosów,
 - b) zmiany statutu, połączenia się z inną Spółdzielnią oraz odwołania członków Rady Nadzorczej lub Zarządu - podejmowane są większością 2/3 głosów.
8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem spraw wymienionych w § 13 lit." n" i lit." o". Na żądanie 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 17

1. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu – jeżeli zajdzie taka potrzeba – wybierają ze swego grona stosowne komisje Walnego Zgromadzenia, a w szczególności komisje skrutacyjną.
2. Zadaniem komisji skrutacyjnej jest:
 - a) sprawdzanie na podstawie wykazu członków ich obecności na Zgromadzeniu oraz podawanie liczby obecnych członków,
 - b) sprawdzanie ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz członków będącymi osobami prawnymi,
 - c) obliczanie wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - d) przedstawianie zgłoszonych kandydatur w wyborach członków Rady Nadzorczej lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego.
3. Zadaniem Prezydium jest przyjmowanie zgłoszonych w trakcie Walnego Zgromadzenia wniosków członków Spółdzielni oraz zredagowanie ostatecznej ich wersji i przedstawienie tych wniosków Walnemu Zgromadzeniu do informacji. Realizacją wniosków zajmują się właściwe organy Spółdzielni.
4. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego komisji. Przewodniczący składa Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji i przedstawia wnioski. Z przeprowadzonych czynności komisja sporządza protokół, który to protokół obowiązani są podpisać wszyscy jej członkowie. Protokół przekazywany jest sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 18

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonej w po-

- rzędu obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości obecnych członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
- Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz obsłudze prawnej Spółdzielni przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
 - Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega ona od tematu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. Niestosującym się do uwag przewodniczący odbiera głos. W ramach repliki (ad vocem) przewodniczący udziela głosu jeden raz.
 - Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
 - W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
 - zamknięcia listy mówców,
 - ograniczenia czasu przemówień,
 - przystąpienia do głosowania bez dyskusji,
 - zakończenia dyskusji i przystąpienia do głosowania,
 - zarządzenia przerwy w obradach.
 - W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi. Po zamknięciu dyskusji przewodniczący Zgromadzenia poddaje pod głosowanie wnioski, które przyjmuje się zwykłą większością głosów.
 - Przewodniczący Zgromadzenia nie bierze udziału w dyskusji bez zgłoszenia. Wszystkie pozostałe zasady udziału w dyskusji obowiązują również wszystkich członków prezydium.

§ 19

- Po zamknięciu dyskusji przewodniczący zarządza głosowanie, jeżeli dana sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
- Każda uchwała podejmowana przez Walne Zgromadzenia powinna mieć nadany kolejny numer i być oznaczona tytułem i datą podjęcia.
- Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy

§ 20

- Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisuje przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
- W protokole obrad Walnego Zgromadzenia należy oznaczyć datę posiedzenia, numer protokołu, porządek obrad, omówienie diskutowanych na posiedzeniu spraw oraz treść podjętych uchwał. Wszelkie dodatkowe dokumenty będące przedmiotem obrad posiedzenia, w tym lista obecności członków, pełnomocnictwa oraz lista obecności zaproszonych gości, zgłaszane pisemne wnioski, protokoły komisji Walnego Zgromadzenia należy załączyć do protokołu.
- Protokoły Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków i publikowane na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 21

- Kandydaci na członków Rady Nadzorczej zgłaszani są przez członków w trybie określonym w § 15 ust. 4 statutu, najpóźniej do 15 dnia przed datą Walnego Zgromadzenia wraz z pisemną zgodą kandydata na Członka Rady Nadzorczej na kandydowanie oraz pisemną zgodę na przetwarzanie danych osobowych kandydata poprzez publiczne zaprezentowanie jego imienia, nazwiska i budynku, w którym zamieszkuje.
- Zarząd Spółdzielni, działając w trybie § 15 ust.6 statutu weryfikuje zgłoszone kandydatury pod względem spełnienia wymogów określonych w ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz w statucie i przedkłada komisji skrutacyjnej stosowne informacje.
- Kandydaci na członków Rady Nadzorczej powinni być obecni na Walnym Zgromadzeniu i przed głosowaniem

- dokonują swojej prezentacji z podaniem informacji dotyczących:
- zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej,
 - informacją o wykonywanym zawodzie i wykształceniu.
- W przypadku pominięcia przez kandydata którejkolwiek informacji określonej w ust. 3 lit. a-f przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa kandydata do uzupełnienia wypowiedzi w tym zakresie.
 - Członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu mogą zadawać pytania kandydatom.
 - Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą przygotowanych przez komisję skrutacyjną kart wyborczych. W przypadku przeprowadzania głosowań za pomocą elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą tegoż systemu w sposób gwarantujący tajność wyborów i nie stosuje się kart wyborczych. Powyższe stosuje się również do głosowania nad odwołaniem członka Rady Nadzorczej.
 - W przypadku stosowania kart wyborczych głosujący stawia znak X przy nazwiskach kandydatów, na których oddaje głos. Ilość oddanych głosów nie może być większa od liczby miejsc wakujących w składzie Radzie Nadzorczej. Oddanie większej ilości głosów powoduje, iż głos uważa się za nieważny.
 - W przypadku przeprowadzania głosowań za pomocą elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów głosujący oddaje głos zgodnie z danym systemem do przeprowadzania głosowania.
 - Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna. Przewodniczący komisji przedstawia wyniki głosowania.
 - Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy:
 - otrzymali liczbę głosów oddanych na ich kandydaturę większą od połowy liczby członków Walnego Zgromadzenia biorących udział w danym głosowaniu oraz
 - otrzymali kolejno największą liczbę głosów, przy czym liczba wybranych osób nie może przekraczać liczby miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej.
 - Jeżeli powyższe głosowanie nie doprowadziło do obsadzenia wszystkich mandatów, zarządza się drugą turę głosowania, do której staje co najwyżej podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród kandydatów, którzy w pierwszym głosowaniu otrzymali najwięcej głosów, lecz nie osiągnęli większości wymaganej zgodnie z ust.10 lit. a).
 - W przypadku nieobsadzenia wszystkich mandatów w obu powyższych głosowaniach zarządza się kolejne tury głosowania, przy uwzględnieniu zasad dotyczących drugiej tury. Przy równej liczbie głosów o wyborze decyduje dodatkowe tajne głosowanie w stosunku do tych kandydatów.
 - Walne Zgromadzenie może zdecydować o zakończeniu głosowania.

RADA NADZORCZA

§ 22

- Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
- Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
- Kadencja Rady Nadzorczej trwa nie dłużej niż 3 lata.
- Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
- Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie większością

- 2/3 głosów.
- W razie utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej wskutek złożenia rezygnacji z członkostwa w Radzie, odwołania go, ustania członkostwa w Radzie w wyniku nawiązania stosunku pracy w tej samej Spółdzielni lub ustania członkostwa w Spółdzielni, Walne Zgromadzenie wybiera nowego członka Rady Nadzorczej.

§ 23

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- uchwalanie planów gospodarczo-finansowych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
- nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - przedkładanie najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej lustracji,
 - kontrola stanu majątku Spółdzielni,
 - opracowanie projektu regulaminu Rady Nadzorczej lub zmian tego regulaminu i przedkładanie tych projektów do uchwalenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - wyrażenie opinii w przedmiocie absolutorium dla członków Zarządu,
 - opiniowanie wniosków Zarządu w sprawach: zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki,
 - podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Zarządu, w szczególności:
 - rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali,
 - rozliczania kosztów energii cieplnej,
 - rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - Zarządu Spółdzielni,
 - przetargów,
 - Komitetów Domowych,
 - podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - wybór członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, oraz ich odwoływanie,
 - podejmowania uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - ustalenie wynagrodzeń dla członków Zarządu,
 - uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu,
 - rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
 - podejmowanie uchwał w sprawie wyboru pomiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
 - składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

§ 24

- Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu prezydium w składzie: przewodniczący/a, zastępca przewodniczącego/ej, sekretarz. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleco-

- nych przez Radę Nadzorczą. Posiedzenie prezydium Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący/a Rady lub jego/jej zastępca w zależności od potrzeb.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący/a Rady Nadzorczej, a w razie jego/jej nieobecności zastępca, co najmniej raz na kwartał.
 3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje i prowadzi przewodniczący/a Walnego Zgromadzenia nie później niż w ciągu 14 dni od daty Walnego Zgromadzenia, na którym wybrano Radę nowej kadencji w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
 4. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane również na wniosek prezydium Rady Nadzorczej, 1/5 członków Rady Nadzorczej, przewodniczącego/j komisji Rady lub na wniosek Zarządu, w terminie do 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
 5. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisję rewizyjną i w miarę potrzeby inne komisje oraz przewodniczących komisji Rady.
 6. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej połowy statutowej liczby jej członków, jednakże uchwały o wyborze i odwołaniu członka Zarządu podejmowane są większością 2/3 głosów, w obecności co najmniej 2/3 statutowej liczby członków Rady.
 7. Z obrad Rady sporządza się protokół, który jest podpisywany przez przewodniczącego/com posiedzenia i sekretarza Rady. W protokole tym należy oznaczyć datę posiedzenia, numer protokołu, imiona i nazwiska obecnych na posiedzeniu, porządek obrad, zwięzłe omówienie dyskutowanych na posiedzeniu spraw oraz treść podjętych uchwał. Wszelkie dodatkowe dokumenty będące przedmiotem obrad posiedzenia, w tym zgłaszane pisemne wnioski należy załączyć do protokołu. Przegłosowany członek Rady może żądać umieszczenia w protokole wzmianki o swym zdaniu odrębnym bezpośrednio po zakończonym głosowaniu. Dołączenie uzasadnienia swego stanowiska w formie załącznika do protokołu Rady Nadzorczej następuje w terminie 7 dni od zakończenia posiedzenia.
 8. W obradach Rady Nadzorczej uczestniczą zaproszeni członkowie Zarządu. W obradach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Spółdzielni i inni zaproszeni goście, o udzieleniu im głosu decyduje przewodniczący/a Rady Nadzorczej.
 10. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Rady Nadzorczej

§ 25

1. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie, jednakże za udział w posiedzeniach plenarnych, przysługuje im wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości brutto równej minimalnemu wynagrodzeniu za pracę, o którym mowa w odrębnych przepisach.
2. Nieobecność na posiedzeniu Rady Nadzorczej powoduje pozbawienia wynagrodzenia za dany miesiąc.
3. W przypadku większej liczby posiedzeń Rady Nadzorczej w miesiącu wynagrodzenie za udział liczone jest proporcjonalnie do obecności.
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie za udział w posiedzeniach nie przysługuje.

§ 26

1. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni
2. Rada Nadzorcza ma prawo żądać od członków Spółdzielni wszelkich wyjaśnień i dokumentów w związku z rozpatrywaną indywidualną sprawą członka.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

ZARZĄD

§ 27

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 lub 3 członków, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym, z nieograniczonej liczby kandydatów w drodze konkursu.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu większością 2/3 głosów w obecności co najmniej 2/3 statutowej liczby członków Rady. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, większością 2/3 głosów.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

§ 28

Do zakresu działania Zarządu należy:

1. podejmowanie uchwał i czynności nie zastrzeżonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w ustawie - Prawo spółdzielcze lub w niniejszym statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności podejmowanie uchwał w sprawach członkowskich,
2. sporządzanie projektów planów i programów gospodarczych i innych planów działalności,
3. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
4. zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
5. sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
6. przygotowywanie projektów uchwał przedstawianych do decyzji innym organom Spółdzielni,
7. zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz przygotowywanie pod względem formalnym i przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu do głosowania projektów uchwał oraz poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni,
8. zapewnienie aktualizacji wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego,
9. współdziałanie z organami władzy oraz z organizacjami spółdzielczymi i społecznymi,
10. uchwalanie wysokości opłat za używanie lokali z uwzględnieniem zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
11. zawieranie umów: o odrębną własność lokalu, o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz umów najmu lokali, o budowę lokali, o przeniesienie własności lokali,
12. ustalanie wysokości i terminów wnoszenia wkładów,
13. ustalanie przedmiotu odrębnej własności lokali w trybie i na zasadach określonych w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
14. nabywanie środków trwałych, których nabycie nie jest zastrzeżone do decyzji innych organów Spółdzielni,
15. zaciąganie kredytów i innych zobowiązań z ograniczeniami wskazanymi w statucie,
16. uchwalanie regulaminów:
 - a) używania lokali i porządku domowego,
 - b) zasady odbioru robót remontowych i budowlanych,
 - c) wynajmu i dzierżawy,
 - d) korzystania z miejsc postojowych,
 - e) zasad wjazdu na tereny Spółdzielni,
 - f) stosowania monitoringu,
17. wynajmowanie lokali mieszkalnych, użytkowych, miejsc postojowych,
18. prowadzenie rejestru członków Spółdzielni,
19. zlecenie wykonania lustracji zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze oraz przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych,
20. prowadzenie działalności inwestycyjnej.

§ 29

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik Zarządu.
2. Oświadczenie, o którym mowa powyżej składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania umieszczają swoje podpisy.
3. 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 dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby. Zwołuje je prezes Zarządu, a w razie jego nieobecności - zastępca prezesa.
5. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokoły są podpisywane przez wszystkich członków Zarządu obecnych na posiedzeniu. W protokole tym należy oznaczyć datę posiedzenia, numer protokołu, imiona i nazwiska obecnych na posiedzeniu załączając listę obecności, porządek obrad, zwięzłe omówienie dyskutowanych na posiedzeniu spraw oraz treść podjętych uchwał. Wszelkie dodatkowe dokumenty będące przedmiotem obrad posiedzenia, w tym zgłaszane pisemne wnioski należy załączyć do protokołu. Przegłosowany członek Zarządu ma prawo przy podpisie umieścić wzmiankę o zdaniu odrębnym z jednoczesnym dołączeniem uzasadnienia swego stanowiska w formie załącznika do protokołu.
6. Tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych i inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu.
7. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu. Komitety Domowe

§ 30

1. Członkowie Spółdzielni posiadający w danej nieruchomości prawo do lokalu lub miejsca postojowego oraz ich pełnomocnicy mogą powołać Komitet Domowy. Komitet Domowy składa się minimum z trzech osób.
2. Wybory członków Komitetu Domowego odbywają się na ogólnych zebraniach mieszkańców budynku w głosowaniu jawnym lub tajnym. Do powołania Komitetu Domowego niezbędny jest udział w głosowaniu co najmniej 20% członków posiadających w danej nieruchomości prawo do lokalu lub miejsca postojowego. Członkowie Komitetu Domowego ze swego grona wybierają przewodniczącego Komitetu i zastępcę przewodniczącego.
3. Odwołanie członka Komitetu Domowego odbywa się w takim samym trybie jak jego wybór.

§ 31

Do zakresu działania Komitetu Domowego należy:

1. współdziałanie ze Spółdzielnią w celu utrzymania we właściwym stanie budynku i terenu Spółdzielni do niego przyległego oraz zgłaszanie wniosków w tym zakresie do organów Spółdzielni,
2. opiniowanie wykonywania pracy przez administratora, gospodarza domu, innych pracowników Spółdzielni oraz firm obsługujących dany budynek i teren Spółdzielni do niego przyległy lub podmioty świadczące usługi na rzecz tego budynku,
3. krzewienie kultury współżycia społecznego, propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego i organizowanie rozjemstwa w sporach między mieszkańcami budynku,
4. prawo wyrażania pisemnej opinii w sprawach członkowskich i zgłaszanie spraw do właściwych organów Spółdzielni,
5. opiniowanie projektów planów remontowych budynku oraz zgłaszania wniosków do Zarządu w tym zakresie,
6. uczestnictwo w przeglądach okresowych i technicznych budynku z prawem wnoszenia uwag do protokołów odbioru,

- uczestnictwo w charakterze obserwatora w przetargach dotyczących danego budynku,
- uczestnictwo w odbiorach robót remontowych budynku z prawem wglądu w rozliczenie finansowe kosztów remontu, z prawem wnoszenia uwag do protokołu odbioru,
- aktywizowanie członków do udziału w życiu Spółdzielni.

§ 32

Szczegółowy zakres działania i organizacji Komitetu Domowego określa regulamin Komitetu Domowego.

DZIAŁ V

WKŁADY

§ 33

- Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni, stanowiąca 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 tego lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
- Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
- Kwotę i termin wniesienia wkładu mieszkaniowego albo budowlanego ustala Zarząd Spółdzielni w trybie i na zasadach określonych w statucie.
- Wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego może być rozłożone na raty. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd. Członek może się odwołać od decyzji Zarządu do Rady Nadzorczej.

§ 34

- Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej i kosztowej,
 - ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.
- Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
- Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budo-

wę lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

- Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 35

- Ogólne zasady prowadzenia działalności inwestycyjnej określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie na wniosek Rady Nadzorczej.
- Przystąpienie przez Spółdzielnię do realizacji inwestycji wymaga uprzedniego podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na realizację inwestycji oraz przeprowadzenia poprzedzających ją konsultacji z członkami Spółdzielni zamieszkającymi w rejonie oddziaływania inwestycji.

DZIAŁ VI

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 36

- Lokal może być używany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem.
- W przypadku lokalu, do którego przysługują prawa spółdzielcze, zmiana sposobu korzystania z tego lokalu wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i może być dokonana stosownie do właściwych przepisów budowlanych.
- Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Wynajmowanie i oddawanie w bezpłatne używanie lokali nie może jednak wykraczać przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu oraz czynić korzystania z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
- Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego wygasają najpóźniej z dniem wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 37

- Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
- Każdy z małżonków może samodzielnie wykonywać czynności zwykłego zarządu w zakresie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Przy czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda obojga małżonków.
- Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
- Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lo-

kalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

- Z dniem wykreślenia Spółdzielni z rejestru po zakończeniu likwidacji albo postępowania upadłościowego Spółdzielni, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu, chyba że nabywcą budynku lub udziału w budynku, w którym znajduje się taki lokal, jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

§ 38

- W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
- Przetarg ogłaszany jest w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia opróżnienia i zwrotu lokalu Spółdzielni.
- Przetarg nie jest ogłaszany, jeżeli do lokalu mogą być zgłoszone roszczenia osób bliskich o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu. W takim przypadku przetarg może być ogłoszony po upływie ustawowego terminu na zgłoszenie takiego roszczenia.
- Przetarg nie jest ogłaszany, jeżeli lokal znajduje się w budynku posadowionym na gruncie nie stanowiącym własności lub użytkowania wieczystego Spółdzielni.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 39

- Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości jest prawem zbywalnym, przechodzącym na spadkobierców oraz podlegającym egzekucji.
- Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób.
- Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne. Nieważne jest także zbycie prawa do części lokalu niespełniającej wymagań odrębnego lokalu.
- Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współwłaścicielom 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.

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 40

- Z osobą ubiegającą się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 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,
 - określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
- Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
- Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią,

- przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
4. Zbycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
 5. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 41

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej 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. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych, zaś do prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym - przepisy o współwłasności lokalu.
4. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków prawo do miejsca postojowego jako udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.

§ 42

1. Przedmiotem najmu mogą być lokale, wolne w sensie prawnym, stanowiące własność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, do których nie może ustanowić prawa odrębnej własności, ze względu na ich cechy techniczno-użytkowe oraz jeśli jest to uzasadnione interesem Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale zarówno członkom Spółdzielni jak i osobom niebędącymi członkami Spółdzielni.
4. Przedmiotem najmu mogą być również części wspólne nieruchomości, jeżeli nie są niezbędne dla prawidłowej eksploatacji nieruchomości.
5. Szczegółowe zasady związane z organizacją najmu lokali i procedurami z nim związanymi określa stosowny regulamin.

§ 43

1. Spółdzielnia może wydzierżawiać grunty, do których posiada tytuł prawny, jeśli jest to uzasadnione interesem Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady związane z organizacją dzierżaw i procedurami z nim związanymi określa stosowny regulamin.

DZIAŁ VII

OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI ORAZ WŁAŚCICIELI LOKALI NIE BĘDĄCYCH CZŁONKAMI Z TYTUŁU KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 44

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. 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 oraz inne osoby niebędące członkami Spółdziel-

- ni mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
3. W ramach kosztów z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości członkowie oraz właściciele lokali i posiadacze spółdzielczych praw do lokali nie będący członkami ponoszą w szczególności koszty:
 - a) montażu, konserwacji, wymiany i legalizacji instalacji i urządzeń służących do pomiaru zużycia energii elektrycznej, gazowej, ciepłej oraz wody i odprowadzania ścieków oraz innych mediów dostarczanych do budynków lub lokali,
 - b) montażu, konserwacji, wymiany i ewentualnej legalizacji instalacji i urządzeń monitoringu oraz domofonów, a także telewizji kablowej,
 - c) ochrony osiedla lub budynków,
 - d) ponoszone tytułem podatków i opłat lokalnych.
 4. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości naprawy i wymiany wewnątrz lokali w zakresie:
 - a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b) naprawy okien i drzwi,
 - c) naprawy urządzeń technicznych i sanitarnych w lokalach łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d) naprawy przewodów dopływowych i odpływowych urządzeń sanitarnych,
 - e) malowanie lub tapetowanie ścian lub sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - f) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej.
 5. Szczegółowy zakres napraw i prac związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego określa regulamin.
 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. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 45

1. Wysokość opłat za używanie lokali jest ustalana na podstawie planu gospodarczo-finansowego ustalonego na dany rok.
2. Szczegółowe warunki ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
 - a) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
 - b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
 - c) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych.
3. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie ustawy, a przychodami z opłat z tego tytułu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

§ 46

1. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Od niepłaconych w terminie należności z tytułu opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. W przypadku wystąpienia nadwyżki w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet opłat bieżących w danym lokalu, w pierwszej kolejności jest ona przeznaczona na pokrycie odsetek za opóźnienie płatności w okresie poprzedzającym wystąpienie nadwyżki, a drugiej zaś kolejności na pokrycie zaległości w innych opłatach bieżących związanych

- z lokalem, a następnie na pokrycie należności bieżących, o ile wpłacający nie wskazał innego przeznaczenia wpłat. Na pisemne żądanie uprawnionego nadwyżka jest mu wypłacana po pomniejszeniu o opłaty, które stały się wymagalne po jej powstaniu.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem przekazania Spółdzielni lokalu.

DZIAŁ VIII

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 47

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, określonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga każdorazowo zgody Rady Nadzorczej.
4. Z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia ustala odrębnie wynik finansowy.

§ 48

1. Spółdzielnia tworzy fundusze własne:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz udziałowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:
 - a) fundusz remontowy,
 - b) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - c) inne fundusze celowe tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości stosuje się odpowiednie przepisy właściwych ustaw. Obowiązek świadczenia na fundusz, o którym mowa w ust. 2 lit. a) dotyczy członków oraz nie będących członkami właścicieli lokali lub osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali.
4. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych w odrębnych przepisach.
5. Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów stanowi nadwyżkę bilansową.
6. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia może przeznaczyć na:
 - a) zwiększenie funduszu remontowego,
 - b) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - c) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - d) inne cele wskazane w uchwale Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki.
7. Straty bilansowe pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z innych funduszy według kolejności wymienionej w § 50 ust. 1.

§ 49

1. We wszystkich przypadkach nie określonych niniejszym statutem związanych między innymi z podziałem, łączeniem Spółdzielni oraz w odniesieniu do innych zdarzeń prawnych mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Organy do tego powołane zobowiązane są do uchwalenia wskazanych w statucie regulaminów i innych przepisów wykonawczych.

§ 50

Niniejszy statut wchodzi w życie z dniem jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.