



Czynsze: 22 641 38 00
Punkt zgłoszeń awarii: 22 641 59 73
Dział członkowsko-lokalowy: 22 644 81 53
Dział techniczno-eksploatacyjny: 22 644 81 59
Dział organizacyjno-samorządowy: 22 644 66 06

Sekretariat: 22 641 59 95
Centrala: 22 641 59 92
22 641 59 91
Inwestycje: 22 644 95 49
22 644 81 64

02-776 Warszawa
ul. Malinowskiego 5

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana  22 641 59 91 • fax 22 644 81 48
www.smbimielin.pl e-mail: sekretariat@smbimielin.pl

SMB imielin

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ „IMIELIN”

Tekst jednolity ze zmianami uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie SMB „Imielin” w dniu 24 maja 2019 r. zarejestrowanymi przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 15 lipca 2019 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§1. 1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Imielin”, zwana dalej Spółdzielnią,

2. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.

§2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie właściwych ustaw i statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów.

§2a. 1. Ilekroć w statucie mowa jest o:

- 1) mieszkaniach lub lokalach mieszkalnych – rozumie się przez to lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych;
- 2) lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i lokale o innym przeznaczeniu, stosownie do przepisów właściwej ustawy;
- 3) spółdzielczym prawie do lokalu – rozumie się przez to zarówno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, chyba, że dalsze postanowienia statutu stanowią inaczej, przy czym w pojęciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszczą się dawne pojęcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu lub miejsca postojowego w lokalu garażowym oraz spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego;
- 4) [*skreślony*]
- 5) ekspektatywie własności – rozumie się przez to roszczenie o ustanowienie własności lokalu;
- 6) [*skreślony*]
- 7) roku obrotowym – rozumie się przez to rok kalendarzowy.

2. [*skreślony*]

§3. 1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin w istniejących zasobach Spółdzielni, nowobudowanych, a także w lokalach o innym przeznaczeniu.

1a. Według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
(*będący przeważającym przedmiotem działalności*) (PKD 68.20.Z);
- 2) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem
budynków (PKD 41.10.Z);
- 3) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych
i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z);
- 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
- 5) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z);
- 6) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z).

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni znajdującymi się w zasobach Spółdzielni;
- 2) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni i jej członków na zlecenie;
- 3) działalność inwestycyjną polegającą na budowaniu budynków mieszkalnych i o innym przeznaczeniu w celu stanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali oraz obiektów o innym przeznaczeniu;
- 4) działalność inwestycyjną polegającą na budowaniu lub nabywaniu budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali;
- 5) dbanie o należyty stan techniczny w istniejących zasobach przez niezwłoczne usuwanie awarii i usterek oraz właściwą i terminową konserwację;
- 6) planowanie i terminowe wykonywanie remontów okresowych i kapitalnych w ww. zasobach.

2a. Ogólne zasady prowadzenia działalności inwestycyjnej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie, przy czym jako zasadę generalną tej działalności przyjmuje się, że finansowanie tych inwestycji będzie następowało wyłącznie ze środków tych członków lub innych osób, które podpisały ze Spółdzielnią odpowiednie umowy o budowę lokalu lub innego obiektu. Przystąpienie przez Spółdzielnię do realizacji celów wymienionych w ust.2 pkt 3 i pkt 4 wymaga uprzedniego podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały określającej zasady finansowania i sposoby rozliczania tej działalności inwestycyjnej. Spółdzielnia może uczestniczyć w finansowaniu inwestycji lub części inwestycji na zasadzie inwestowania w mienie Spółdzielni.

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

- 1) nabywa potrzebne jej tereny w użytkowanie wieczyste lub na własność;
- 2) buduje lub nabywa budynki mieszkalne i budynki o innym przeznaczeniu oraz obiekty infrastruktury;
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

4. Dla realizacji zadań określonych w ust.1 Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.

5. [*skreślony*]

II. CZŁONKOWIE.

1. Warunki uzyskania członkostwa.

§4. 1. Członkiem Spółdzielni jest osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, ewentualnie roszczenie o ustanowienie takiego prawa lub ekspektatywa własności lokalu, jednakże osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Osoba fizyczna może być członkiem Spółdzielni, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

2. 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.

3. Uzyskanie członkostwa w Spółdzielni następuje z mocy prawa w przypadkach określonych w ustawie dotyczącej spółdzielni mieszkaniowych, to jest przez nabycie prawa do lokalu, roszczenia o jego ustanowienie lub ekspektatywy jego własności. Osoba – będąc członkiem Spółdzielni – nabyła prawo odrębnej własności lokalu od Spółdzielni zachowuje członkostwo.

4. Nabywcy własności lokalu, jeżeli nie jest członkiem, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§5 – §5a [*skreślone*]

§5b. 1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni nabywcy własności lokalu, o jakim mowa w §4 ust.4 jest złożenie deklaracji w formie pisemnej.

2. [*skreślony*]

3. Uchwałę w przedmiocie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w okresie nie dłuższym niż 2 miesiące od daty złożenia deklaracji członkowskiej.

4. Przyjęcie powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty podjęcia i numeru uchwały. O przyjęciu do Spółdzielni zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.

5. [*skreślony*]

6. O decyzji odmownej Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. W zawiadomieniu należy podać treść decyzji wraz z uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

7. Odwołanie, o którym mowa w ust.6, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia, przy czym decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§5c. [*skreślony*]

§5d. 1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę oraz numer KRS, wysokość wniesionych wkładów i ich rodzaj, zmiany tych danych, datę uzyskania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków i datę jego ustania wraz z podaniem przyczyny tegoż ustania.

2. W rejestrze członków zamieszczane są także adnotacje dotyczące zadłużenia członka wobec Spółdzielni z tytułu opłat lokalowych i z innych tytułów, jeżeli stwierdzone są one prawomocnymi orzeczeniami sądowymi. Powyższe adnotacje są z rejestru członków trwale usuwane niezwłocznie po uzyskaniu przez Spółdzielnię zaspokojenia z powyższych tytułów lub po podjęciu przez nią decyzji o ich umorzeniu.

3. Członek Spółdzielni i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2. Prawa i obowiązki członków.

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

2. W zakresie ustalonym postanowieniami Statutu członkowi przysługuje prawo:

- 1) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków we wszystkich sprawach związanych z jej działalnością;
- 2) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika oraz prawo żądania jego zwołania w trybie przewidzianym w statucie lub umieszczenia oznaczonych spraw w jego porządku obrad;
- 3) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
- 4) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz 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, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie;
- 5) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- 6) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 7) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni;
- 8) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat miesięcznych z tytułu korzystania z lokalu oraz kwestionowania wysokości zmiany tych opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej;
- 9) żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu;
- 10) [~~skreślony~~]
- 11) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 12) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 13) otrzymania zaświadczenia o przysługującym mu prawie do lokalu, w tym o stanie lokalu, jego wielkości i wartości,
- 14) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia niezgodnych z prawem lub statutem bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka.

3. Uprawnienie przewidziane w ust.2 pkt 4 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. Spółdzielnia może także odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli 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 będzie udzielona na piśmie, a członek, w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia mu tej odmowy, ma prawo wnosić do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępniania tychże umów.

4. Członek Spółdzielni niemający pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.

§7. Członek jest zobowiązany:

- 1) wnieść opłatę na działalność społeczną, oświatową i kulturalną oraz wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany;
- 2) terminowo uiszczać opłaty związane z używaniem lokalu, zgodnie ze Statutem i Regulaminem używania lokali i porządku domowego;
- 3) *[skreślony]*
- 4) pokryć koszty związane z ustanowieniem na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu zgodnie z przepisami prawa;
- 5) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 6) dbać o dobro Spółdzielni i poszanowanie mienia spółdzielczego oraz o jego zabezpieczenie;
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od daty zaistnienia zmiany;
- 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym;
- 9) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie;
- 10) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie liczby osób korzystających z lokalu mieszkalnego lub użytkowego na okres dłuższy niż 30 dni,
- 11) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody niezwłocznie udostępnić lokal Spółdzielni;
- 12) po wcześniejszym ustaleniu terminu udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;
- 13) do poniesienia kosztów zastępczego wykonania prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, po uprzednim uzgodnieniu zakresu prac i ich kosztu;
- 14) opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego – jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, jednak na czas nie dłuższy niż jeden rok.

§8. Jednorazowa opłata członkowska na działalność społeczną, oświatową i kulturalną wynosi 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dniu uzyskania członkostwa. Opłatę na działalność społeczną i kulturalną członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty uzyskania członkostwa.

3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§9. 1. Wnioski w sprawach między członkiem a Spółdzielnią powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od daty ich złożenia.

2. Od uchwały Zarządu w sprawach między członkiem a Spółdzielnią przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o uchwale wraz z pouczeniem o terminie przysługującego odwołania i skut-

kach niezachowania tego terminu. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia, przy czym uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

3. Odwołujący się ma prawo osobiście przedstawić wyjaśnienie organowi podejmującemu decyzję w jego sprawie.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania uchwały. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

5. Spółdzielnia jest obowiązana doręczyć odwołującemu się odpis uchwały organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały. Zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli odwołujący się usprawiedliwi opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami i nie przekracza ono 6 miesięcy.

4. Ustanie członkostwa.

§10. Ustanie członkostwa w Spółdzielni następuje z mocy prawa w przypadkach określonych w ustawie dotyczącej spółdzielni mieszkaniowych, to jest w przypadku wygaśnięcia lub zbycia spółdzielczego prawa do lokalu, wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie prawa lokatorskiego, względnie zbycia własności lokalu lub ekspektatywy tej własności. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także na skutek śmierci członka Spółdzielni, a w przypadku członka będącego osobą prawną – na skutek ustania tej osoby prawnej.

§10a. 1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 2 (*dwa*) tygodnie i kończy się w sobotę.

3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się dzień następujący po upływie okresu wypowiedzenia.

§10b, §10c, §10d, §10e i §10e¹ [*skreślone*]

§10f. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§10g. 1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego byłym członkiem oraz zamieszkującym w tym lokalu osobami, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązani do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia im innego lokalu.

2. Przepisy ust.1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§10h [*skreślony*]

III. WKŁADY

1. Postanowienia wspólne.

§11. 1. 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.

2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.

3. Kwotę i termin wniesienia wkładu mieszkaniowego albo budowlanego ustala Zarząd Spółdzielni w trybie i na zasadach określonych w Statucie.

4. 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.

§11a. [*skreślony*]

§11b. 1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (*kosztu budowy*) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu;
- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:

- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia;
- 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji;
- 3) 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);
- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym;
- 5) 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);
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

3. [*skreślony*]

§11c. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w §11, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w

umowach o budowę lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§11d. Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

2. *[skreślony]*

§12 – §12a *[skreślone]*

3. *[skreślony]*

§12b, §12c, §12d, §12e, §12f *[skreślone]*

§12g *[skreślony]*

§12h – §12i *[skreślone]*

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

1. Postanowienia ogólne.

§13 *[skreślony]*

§13a. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 24 kwietnia 2001 roku, to jest w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów zachowuje to prawo, przy czym wydany członkowi przydział spółdzielczego prawa do lokalu traktuje się po tej dacie jako odpowiednią umowę o ustanowienie tegoż prawa zawartą po tej dacie.

§13b. 1. Lokal może być używany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem.

2. Zmiana charakteru korzystania z lokalu wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i może być dokonana stosownie do właściwych przepisów budowlanych.

3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego wygasają najpóźniej z dniem wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§13c. Szczegółowe warunki używania lokali i porządku domowego określa Regulamin.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§14. 1. 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.

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 umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią. 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.

6. 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.

7. *[skreślony]*

7¹. *[skreślony]*, 7². *[skreślony]*, 7³. *[skreślony]*, 7⁴. *[skreślony]*

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

9. 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.

10. 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 także ogłaszany, jeżeli lokal znajduje się w budynku posadowionym na gruncie nie stanowiącym własności lub użytkownika wieczystego Spółdzielni.

§14a, §14b, §14c, §14d *[skreślone]*

§14e. *[skreślony]*

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§15. 1. *[skreślony]*

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości jest prawem zbywalnym, przechodzącym na spadkobierców oraz podlegającym egzekucji.

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób.

4. *[skreślony]*

5. 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.

6. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla swej ważności wymaga formy aktu notarialnego.

§15a, §15b, §15c *[skreślone]*

§15d *[skreślony]*

4. Odrębna własność lokalu.

§16. 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:

- 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.

§16a. 1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §16, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „*ekspektatywą własności*”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.

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

§16b. 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 – najpóźniej 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.

§16c. [*skreślony*]

§16d. 1. 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.

2. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków prawo do miejsca postojowego jako udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.

3. Szczegółowe gospodarowanie lokalami o innym przeznaczeniu oraz miejscami postojowymi ustala regulamin.

§16e [*skreślony*]

V. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI.

1. [*skreślony*]

§17 – §17a [*skreślone*]

2. ~~[skreślony]~~

~~§18 – §18a [skreślone], §18b [skreślony]~~

3. ~~[skreślony]~~

~~§19 [skreślony], §19a. [skreślony], §20. [skreślony]~~

4. Zamiana lokali, sprzedaż oraz najem.

§21. 1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań w formie banku zamiany mieszkań według zasad ustalonych w odrębnym regulaminie.

4. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

5. Tryb i szczegółowe warunki zamiany mieszkań określa regulamin.

§21a. 1. Lokale z odzysku, wolne w sensie prawnym powinny być przez Spółdzielnię zadysponowane na rzecz członków Spółdzielni w drodze przetargu ograniczonego.

2. W przypadku nieskorzystania przez członka z przedłożonej mu oferty w przeciągu 3 miesięcy od dnia jej przedstawienia, Spółdzielnia może lokale, o których mowa w ust.1, zbyć w drodze przetargu nieograniczonego.

3. Zasady organizowania przetargów, o których mowa w ust.1 i 2, określa regulamin.

4. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal może być także wynajęty, jeśli jest to uzasadnione interesem Spółdzielni.

§21b. 1. Przedmiotem najmu mogą być lokale, wolne w sensie prawnym, stanowiące własność Spółdzielni.

2. W szczególności 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 lub brakiem popytu.

3. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

4. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

5. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.

6. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

7. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe osobom fizycznym i prawnym.

8. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych w regulaminie.

9. Najemca jest zobowiązany do wniesienia kaucji stanowiącej zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy z tytułu zawartej umowy. Wysokość kaucji określa Zarząd w umowie najmu.

10. Warunki najmu lokali określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą.

§21b¹. 1. Członek Spółdzielni, zamieszkujący w dniu 24 kwietnia 2001 r. w mieszkaniu rotacyjnym należącym do Spółdzielni, staje się z tym dniem najemcą tego mieszkania w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, a jeżeli przed tym dniem wniósł wymagany wkład mieszkaniowy – staje się osobą uprawnioną do spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego.

2. Przepis ust.1 nie narusza praw nabytych członka Spółdzielni do zawarcia umowy w sprawie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa innego lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności takiego lokalu.

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

1. Opłaty za używanie lokali.

§21c. 1. [*skreślony*]

2. [*skreślony*], 3. [*skreślony*], 4. [*skreślony*], 5. [*skreślony*]

6. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, przy czym ewidencja ta jest prowadzona na poszczególne nieruchomości i uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

7. 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 osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

7a. 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:

- 1) 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,
- 2) montażu, konserwacji, wymiany i ewentualnej legalizacji instalacji i urządzeń monitoringu oraz domofonów, a także telewizji kablowej,
- 3) ochrony osiedla lub budynków,
- 4) ponoszone tytułem podatków i opłat lokalnych.

8. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki pożytki te i przychody przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

9. 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.

10. Podstawą rozdysponowania pożytków i przychodów w danym roku jest plan gospodarczo-finansowy ustalony na tenże rok.

§21d. 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:

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (*w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów*),
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (*1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych*),
- 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
- 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (*lokale mieszkalne, lokale użytkowe*),
- 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

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.

§22. 1. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

2. *[skreślony]*, 3. *[skreślony]*

§22a. 1. Od niepłaconych w terminie należności z tytułu opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

1¹. 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.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem przekazania Spółdzielni lokalu.

3. W przypadku zniszczenia lokalu w stopniu znacznie przekraczającym normalne zużycie, obowiązek wnoszenia opłat ustaje z upływem okresu niezbędnego do przeprowadzenia remontu.

4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w ust.1.

§22b. *[skreślony]*

§22c. *[skreślony]*

§23. Tryb i szczegółowe warunki wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali oraz rozliczania kosztów poszczególnych nieruchomości określa regulamin.

2. Konserwacja i naprawy lokali.

§24 – §25 *[skreślone]*

§26. Szczegółowe warunki konserwacji lokali oraz napraw wewnątrz lokali określa regulamin używania lokali i porządku domowego w SMB „Imielin”.

3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§27. 1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poniesione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

2. Nakłady, o których mowa w ust.1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

§28. 1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

2. *[skreślony]*

3. *[skreślony]*

4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do Spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

§29-37 *[skreślone]*

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§38. 1. Organami Spółdzielni są: 1) Walne Zgromadzenie, 2) Rada Nadzorcza, 3) Zarząd i 4) Komitety Domowe.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2 i pkt 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka tegoż organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Członek Spółdzielni zalegający z zapłatą swych zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni w wysokości powyżej jednomiesięcznego czynszu nie może być członkiem Rady Nadzorczej, Zarządu lub Komitetu Domowego.

1. Walne Zgromadzenie.

§39. 1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo będzie udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, jednakże osoby, z których pomocy korzysta, nie mają prawa zabierania głosu.

4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

5. 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.

§40. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej, inwestycyjnej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 2a) podejmowanie uchwał w sprawie oceny pracy Rady Nadzorczej;
- 3) rozpatrywanie wniosków, wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (*dochodu ogólnego*) lub pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia lub obciążenia nieruchomości, części nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich;
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 10) uchwalanie zmian Statutu;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania lub występowania Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 13) wybory i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej;
- 15) [*skreślony*]
- 16) [*skreślony*]

§41. 1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 (*sześciu*) miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

2. Ponadto Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub na żądanie co najmniej 1/10 (*jednej dziesiątej*) członków.

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

4. W przypadku wskazanym w ust.2, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć przed upływem 4 (*czterech*) 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.

5. [*skreślony*]

§42. 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. 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.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

5. Zarząd przygotowuje pod względem formalnym i przedłoży pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projekty uchwał i poprawek zgłoszone przez członków spółdzielni.

§43. 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 nie mogą wchodzić w skład prezydium.

§44. 1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.

2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. 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. Jednakże w sprawach 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 Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 1/10 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

4. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:

1) likwidacji Spółdzielni – podejmowane są większością $\frac{3}{4}$ głosów;

2) zmiany statutu, połączenia się z inną spółdzielnią oraz odwołania członków Rady Nadzorczej lub Zarządu – podejmowane są większością 2/3 głosów.

5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem spraw wymienionych w §38 ust.2. Na żądanie 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§44a. 1. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu – jeżeli zajdzie taka potrzeba – wybierają ze swego grona komisje tegoż Zgromadzenia, a w szczególności komisję skrutacyjną oraz komisję wnioskową.

2. Zadaniem komisji skrutacyjnej jest:

- 1) sprawdzanie na podstawie wykazu członków ich obecności na Zgromadzeniu oraz podawanie liczby obecnych członków;
- 2) obliczanie wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu Zgromadzenia oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania;
- 3) przedstawianie zgłoszonych kandydatur w wyborach do Rady Nadzorczej lub delegatów na zjazd związku.

3. Zadaniem komisji wnioskowej jest rozpatrywanie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych Zgromadzeniu wniosków oraz zredagowanie ostatecznej ich wersji i przedstawienie tych wniosków Zgromadzeniu do uchwalenia.

4. Każda 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.

§44b. 1. Po przedstawieniu sprawy, zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości obecnych członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.

3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Niestosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może raz udzielić głosu w ramach repliki.

4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

5. 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: 1) głosowania bez dyskusji; 2) przerywania dyskusji; 3) zamknięcia listy mówców; 4) ograniczenia czasu przemówień; 5) kolejności i sposobu uchwalania wniosków; 6) 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.

6. Przewodniczący Zgromadzenia nie bierze udziału w dyskusji bez zgłoszenia. Wszystkie pozostałe zasady udziału w dyskusji obowiązują również wszystkich członków prezydium.

7. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie – osobno w różnych sprawach z podaniem imienia i nazwiska na ręce sekretarza Zgromadzenia w czasie wyznaczonym przez przewodniczącego Zgromadzenia. Przewodniczący określa czas na zgłaszanie wniosków do komisji wnioskowej.

§44c. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta przewodniczący podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania, przestrzegając zasady, aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności oraz poddaje te wnioski pod głosowanie. Inne wnioski, to jest wnioski zgłoszone w sprawach nieobjętych porządkiem obrad, mogą być poddane pod głosowanie na kolejnym Walnym Zgromadzeniu.

§44d. 1. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej zgłaszani są przez członków w trybie określonym w §42 ust.3 i ust.4. Do zgłoszenia należy dołączyć zgodę na kandydowanie. Zgoda taka może być również udzielona ustnie do protokołu Walnego Zgromadzenia.

2. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą przygotowanych przez komisję skrutacyjną kart wyborczych. Jednakże 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. Powyższe stosuje się również do głosowania nad odwołaniem członka Rady Nadzorczej.

3. Głosujący zostawia liczbę nieskreślonych nazwisk nie większą od liczby wakujących miejsc. W przypadku, gdy liczba nieskreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby miejsc w składzie Rady Nadzorczej, głos uważa się za nieważny.

4. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna. Przewodniczący komisji przedstawia wyniki głosowania.

5. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, przy zastosowaniu zasady wskazanej w §44 ust.3, przy czym liczba wybranych osób nie może przekraczać liczby miejsc 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 §44 ust.3. 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.

§44e. 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 skarżona do sądu.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia jego odbycia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust.6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

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

§45. [*skreślony*]

§46. 1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokoły podpisuje przewodniczący i sekretarz Zgromadzenia. Nie mogą oni odmówić złożenia podpisów pod protokołem. Mogą wszakże wnosić na piśmie zastrzeżenia i uwagi do treści protokołu. Będą one dołączone do protokołu jako jego załącznik.

1a. 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 oraz lista obecności zaproszonych gości, zgłaszane pisemne wnioski, protokoły komisji Walnego Zgromadzenia oraz pełnomocnictwa należy załączyć do protokołu.

2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.

3. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.

2. Rada Nadzorcza.

§47. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§48. 1. Rada Nadzorcza składa się z 15 (*piętnastu*) członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 (*trzy*) lata i liczy się od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada ta została wybrana, do odbywającego się po trzech latach Walnego Zgromadzenia zwołanego w trybie §41 ust.1.

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

4. 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, na

jego miejsce – do końca kadencji jego poprzednika – wchodzi członek, wybrany przez Walne Zgromadzenie.

5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

6. Kandydat na członka Rady Nadzorczej powinien być obecnym na Walnym Zgromadzeniu dokonującym wyboru Rady i po wyrażeniu zgody na kandydowanie powinien dokonać krótkiej prezentacji wraz z podaniem informacji o wykonywanym zawodzie i udzielenia odpowiedzi na ewentualne pytania członków, z wyłączeniem wszakże pytań, na które odpowiedź naruszyłaby prawem chronione dobra osobiste kandydata. Niespełnienie przez kandydata któregośkolwiek z powyższych warunków powoduje skreślenie go z listy kandydatów.

§49. 1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
 - c) przedkładanie najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej lustracji;
 - d) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątku Spółdzielni;
 - e) zatwierdzanie projektu regulaminu Rady Nadzorczej lub zmian tego regulaminu i przedkładanie tych projektów do uchwalenia Walnemu Zgromadzeniu;
 - f) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - g) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
 - h) wnioskowanie w przedmiocie absolutorium dla Członków Zarządu;
- 3) opiniowanie wniosków Zarządu w sprawach: zbycia lub obciążenia nieruchomości, części nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki i przedkładanie ich na Walnym Zgromadzeniu w celu podjęcia uchwały oraz przedkładanie na Walnym Zgromadzeniu własnych wniosków w tych sprawach w celu podjęcia uchwały;
- 3a) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości;
- 3b) uchwalanie regulaminu Komitetów Domowych;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 5) wybór członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, oraz ich odwoływanie;
- 6) 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; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
- 6a) ustalanie wynagrodzeń dla członków Zarządu;

- 7) uchwalanie regulaminów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali oraz uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia;
- 8) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
- 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu;
- 10) rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu;
- 11) [*skreślony*]
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta, w celu dokonania badania sprawozdania finansowego;
- 13) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 14) rozliczanie kosztów budowy i ustalanie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku.

2. Rada Nadzorcza ma prawo żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni. Rada Nadzorcza ma prawo żądać od członków Spółdzielni wszelkich wyjaśnień i dokumentów w związku z rozpatrywaną sprawą dotyczącą bezpośrednio członka.

3. [*skreślony*]

§50. Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu prezydium w składzie: przewodniczący zastępca, sekretarz oraz przewodniczących komisji Rady. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą. Posiedzenie prezydium Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub jego zastępca w zależności od potrzeb, co najmniej raz na kwartał.

§51. 1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca – co najmniej raz na kwartał.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane ponadto na wniosek prezydium Rady Nadzorczej, 1/5 członków Rady Nadzorczej, przewodniczącego komisji Rady lub na wniosek Zarządu, w terminie do 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

§52. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisję rewizyjną oraz w miarę potrzeby inne komisje.

§52a. Z obrad Rady sporządza się protokół, który jest podpisywany przez przewodniczącego posiedzenia i sekretarza Rady. W protokole tym należy oznaczyć datę posiedzenia, numer protokołu, imiona i nazwiska obecnych na posiedzeniu, porządek obrad, związane omówienie diskutowanych na posiedzeniu spraw oraz treść podjętych uchwał. Wszelkie dodatkowe dokumenty będące przedmiotem obrad posiedzenia, w tym zgłaszane pisemne wnioski należy załączyć do protokołu. Przeglądany członek Rady może żądać umieszczenia w protokole wzmianki o swym zdaniu odrębnym z jednoczesnym dołączeniem uzasadnienia swego stanowiska w formie załącznika do protokołu. Protokoły Rady Nadzorczej mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, poza wyjątkami określonymi w ustawie o ochronie

danych osobowych. W obradach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć zaproszeni członkowie Spółdzielni wg procedury ustalonej przez Radę Nadzorczą.

§52b. 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 określone w odrębnych przepisach.

2. Jedna nieobecność na posiedzeniu Rady Nadzorczej powoduje obniżenie wynagrodzenia w danym miesiącu o połowę, a dwukrotna nieobecność powoduje pozbawienie wynagrodzenia za dany miesiąc.

§53. 1. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

2. [~~skreślony~~]

3. Zarząd.

§54. 1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Zarząd składa się z 2-3 członków, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym, z nieograniczonej liczby kandydatów w drodze konkursu. Członkiem Zarządu może zostać osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.

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

§55. 1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie uchwał i czynności nie zastrzeżonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w ustawie – Prawo spółdzielcze lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach członkowskich;
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i innych planów działalności;
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu;
- 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
- 6) współdziałanie z organami władzy oraz z organizacjami spółdzielczymi i społecznymi,
- 7) uchwalanie wysokości opłat za używanie lokali z uwzględnieniem zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą, o którym mowa w §21d ust.2 oraz uchwalanie podwyżek opłat w granicach dopuszczalnych przez obowiązujące przepisy;
- 8) zawieranie umów: o odrębną własność lokalu, o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz umów najmu lokali;
- 9) ustalanie wysokości i terminów wnoszenia wkładów;
- 10) ustalanie przedmiotu odrębnej własności lokali w trybie i na zasadach określonych w art.42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§56. 1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.

2. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

3. *[skreślony]*

§57. 1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

2. Oświadczenie, o którym mowa powyżej składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania umieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni a złożone w jej lokalu albo jednemu członkowi Zarządu – mają skutek prawny względem Spółdzielni.

4. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

5. *[skreślony]*

§58. 1. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby. Zwołuje je prezes Zarządu, a w razie jego nieobecności – zastępca prezesa.

2. 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. Przeglądany Członek Zarządu ma prawo przy podpisie umieścić wzmiankę o zdaniu odrębnym z jednoczesnym dołączeniem uzasadnienia swego stanowiska w formie załącznika do protokołu.

§59. Regulamin Zarządu określa tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych i inne sprawy organizacyjne.

4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§60. Głosowanie tajne albo imienne następuje na wniosek jednej uprawnionej osoby.

§61 – §62 *[skreślone]*

§63. Rada Nadzorcza zaprasza Prezesa lub członków Zarządu na posiedzenia Rady na te punkty porządku obrad, które dotyczą działalności Zarządu.

§64 *[skreślony]*

§65. Organy Spółdzielni zobowiązane są do każdorazowego konsultowania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z członkami Spółdzielni zamieszkałymi w rejonie tych inwestycji i uwzględnienie ich opinii przy podejmowaniu decyzji.

5. *[skreślony]*

§66 – §68 *[skreślone]*

6. Komitety Domowe.

§69. 1. Członkowie zamieszkali w jednym budynku Spółdzielni mogą wybierać Komitet Domowy składający się minimum z trzech osób.

2. Wybory członków Komitetu Domowego odbywają się na ogólnych zebraniach mieszkańców budynku w głosowaniu jawnym, przy obecności co najmniej 20% członków zamieszkałych w tym budynku. W taki sam sposób odbywa się odwołanie wymienionych osób. Zebrani ze swego grona wybierają przewodniczącego Komitetu.

§70. Do zakresu działania Komitetu Domowego należy:

- 1) współdziałanie z administracją Spółdzielni 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 gospodarza domu i innych pracowników Spółdzielni obsługujących dany budynek i teren Spółdzielni do niego przyległy;
- 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;
- 6) uczestnictwo w przeglądach okresowych i technicznych budynku z prawem wnoszenia uwag do protokołów;
- 7) uczestnictwo w odbiorach robót remontowych budynku z prawem wglądu w rozliczenie finansowe kosztów remontu, z prawem wnoszenia uwag do protokołu;
- 8) aktywizowanie członków do udziału w życiu Spółdzielni.

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

VIII [*skreślony*]

§72. [*skreślony*]

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§73. 1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.

2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

3. [*skreślony*]

4. Z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia ustala odrębnie wynik finansowy.

§74. 1. Spółdzielnia tworzy fundusze własne:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) [*skreślony*]
- 5) [*skreślony*]

2. Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:

- 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych;
- 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

3. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości stosuje się odpowiednie przepisy właściwych ustaw. Obowiązek świadczenia na fundusz, o którym mowa w ust.2 pkt 1 dotyczy członków oraz – nie będących członkami – właścicieli lokali lub osób posiadających ustalone spółdzielcze prawa do lokali.

§75. 1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości stosuje się odpowiednie przepisy właściwych ustaw.

2. [*skreślony*]

3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

5. Powyższe przepisy stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych, stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.

6. [*skreślony*]

7. Straty bilansowe pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy –z innych funduszy według kolejności, w jakiej są one wymienione w §74 ust.1 i ust.2.

8. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia przeznaczają na:

- 1) zwiększenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych;
- 2) działalność społeczną, oświatową i kulturalną;
- 3) inne cele wskazane w uchwale Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki.

§75a [*skreślony*]

§75b [*skreślony*]

X. [*skreślony*]

p.o. Zastępcy Prezesa
ds. eksploatacyjno-technicznych
Helena Dziubak
mgr inż. *Helena Dziubak*

Prezes Zarządu
Jarostaw Zych
Jarostaw Zych