

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

"PRZODOWNIK"

W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM

Tomaszów Mazowiecki, czerwiec 2012r.

Spis treści

I.	POSTANOWIENIA WSTĘPNE	3
II.	CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	4
1.	Nabywanie członkostwa	4
2.	Prawa i obowiązki członków	6
3.	Ustanie członkostwa	7
III.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	11
1.	Postanowienia ogólne	11
2.	Walne Zgromadzenie	12
3.	Rada Nadzorcza	15
4.	Zarząd	17
5.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	19
IV.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I NIERUCHOMOŚCI	20
1.	Postanowienia ogólne	20
2.	Wkład mieszkaniowy i budowlany	21
V.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	24
VI.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	28

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przodownik”, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Tomaszów Mazowiecki ul. O. Lange 5.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.

§ 3.

Majątek Spółdzielni stanowi prywatną własność jej członków.

§ 4.

Spółdzielnia może być członkiem związku rewizyjnego oraz innych organizacji gospodarczych.

§ 5.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 6.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) inna działalność gospodarcza związana z celem działania spółdzielni.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje w szczególności poprzez:
 - 1) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) wynajmowanie własnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) wydierżawianie terenów pod budowę lokali o innym przeznaczeniu lub na inne cele,
 - 5) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami,
 - 7) wytwarzanie, przesyłanie i dystrybucję energii cieplnej,
 - 8) prowadzenie usług remontowych i budowlanych,
 - 9) udostępnianie mienia spółdzielni na podstawie innych umów cywilno-prawnych.
3. Ponadto Spółdzielnia może:
 - 1) budować budynki lub budowle w celach gospodarczych,
 - 2) prowadzić sprzedaż lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w drodze przetargu,

- 3) prowadzić działalność handlową i gospodarczą,
- 4) prowadzić działalność społeczną i kulturalną.
4. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 3 pkt 2 – 5 Spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne cele wymienione w Statucie.
5. Dla celów realizacji zadań, o których mowa w ust 1 i 3 Spółdzielnia może obejmować udziały lub tworzyć spółki prawa handlowego na zasadach przewidzianych przepisami prawa.

§ 7.

W zakresie nieuregulowanym w niniejszym statucie stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) – zwanej dalej „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych” oraz ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.)- zwanej „Prawem spółdzielczym”.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

1. Nabycie członkostwa

§ 8.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych i osoby prawne.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 9.

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli złoży na piśmie deklarację przystąpienia do Spółdzielni oraz spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu,

§ 10.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), numer PESEL lub KRS, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także informacje dotyczące podstawy nabycia członkostwa.
2. Członek Spółdzielni i jego małżonek ma prawo przeglądać rejestr.

§ 11.

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal podmiot się ubiega oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni, wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 9.
5. Uchwała o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 4 powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji oraz uiszczenia wpisu oraz udziałów. O uchwale Zarząd winien powiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
6. W razie odmowy przyjęcia, zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 2 tygodni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 12.

1. Wpisowe wynosi 20% i udział 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego na podstawie odrębnych przepisów.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest zobowiązany zadeklarować 1 udział, a członek ubiegający się:
 - o lokal użytkowy - dodatkowo 2 udziały
 - o garaż lub miejsce postojowe - dodatkowo 1 udział
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
4. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
5. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat od daty ustania członkostwa.
6. Wierzyciel członka może uzyskać zaspokojenie z jego udziałów dopiero z chwilą ustania członkostwa.

2. Prawa i obowiązki członków

§ 13.

1. Członkowi spółdzielni przysługują wszelkie prawa określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawie spółdzielczym oraz szczegółowych zapisach niniejszego Statutu oraz regulaminach i innych uchwałach organów Spółdzielni.
2. Członkowi spółdzielni mieszkaniowej przysługuje w szczególności prawo 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.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów o których mowa w ust. 2, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
4. Zasady i tryb udostępnienia dokumentów w każdej indywidualnej sprawie określa Zarząd informując o tym członka.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów, może w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia pisemnej odmowy, złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.
6. Uprawnienie o którym mowa w ust. 2 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową oraz umów zawieranych z osobami trzecimi – chronionymi na podstawie innych szczegółowych przepisów prawa.

§ 14.

1. Członek spółdzielni zobowiązany jest do przestrzegania obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego oraz szczegółowych zapisów niniejszego Statutu oraz regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni zobowiązany jest w szczególności:
 - 1) wnieść wkład mieszkaniowy albo wkład budowlany – zaliczkę na wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - 2) pokrywać koszty związane z egzekwowaniem zadłużenia,
 - 3) pokrywać koszty wystawianych na Jego żądanie zaświadczeń,
 - 4) pokryć koszty instalacji indywidualnych mierników wody, ciepła itp.,
 - 5) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 6) zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno – prawne ze Spółdzielnią,
 - 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i dbać o jego zabezpieczenie,
 - 8) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich do wysokości wniesionych udziałów, a w szczególności:
 - a) z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych,

- b) poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalenia lub podziału nieruchomości,
 - c) kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność.
- 9) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności lokalu,
 - 10) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości wniesionych udziałów,
 - 11) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem ,
 - 12) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 13) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 15) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 16) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 17) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 18) udostępnić lokal w celu wykonania remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy w celu wykonania koniecznych robót.
3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, 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, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
 4. Prowadzenie działalności gospodarczej w części lub całym lokalu mieszkalnym wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Zgoda jest udzielana pod warunkiem, że działalność gospodarcza nie będzie uciążliwa dla użytkowników innych mieszkań i prowadzona będzie na zasadach określonych w odrębnych przepisach. Prowadzenie takiej działalności bez zgody Spółdzielni stanowi podstawę do wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni.

3. Ustanie członkostwa

§ 15.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w wypadku jej ustania.
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 16.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17.

Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§ 18.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) zalega w opłatach za używanie lokalu powyżej trzech miesięcy,
 - 3) zalega ze spłatą kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę jego lokalu,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - 5) uporczywie narusza postanowienia Statutu, Regulaminów i Uchwał organów Spółdzielni,
 - 6) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 7) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 8) uchyla się od zawarcia umowy o ustanowieniu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 9) uchyla się od podpisania w wyznaczonym terminie aktu notarialnego o ustanowieniu odrębnej własności lokalu zgodnie z zawartą umową przedwstępną lub umową o budowę lokalu,
 - 10) nie udostępnia lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrożenie bezpośrednio powstaniem szkody, przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu.

§ 19.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków Statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłaci w terminie wpisowego lub udziałów,
 - 2) utracił wkład lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 3) zbył prawo do lokalu, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały organu Spółdzielni, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 5) utracił wkład budowlany, ekspektatywę odrębnej własności lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 6) zbył ekspektatywę odrębnej własności lokalu lub lokal stanowiący odrębną własność,
 - 7) zalega z opłatami za używanie lokalu z przyczyn nie zawinionych,
 - 8) utracił spółdzielcze prawo do lokalu wskutek podziału majątku wspólnego.

- 9) z przyczyn nie zawinionych zalega ze spłatą kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę jego lokalu,
- 10) rozwiązał umowę o budowę lokalu,
- 11) samowolnie zmienia sposób wykorzystania lokalu użytkowego na uciążliwy dla mieszkańców,
- 12) samowolnie dokonuje przeróbek i zmian niezgodnych z przeznaczeniem lokali użytkowych lub garażu.
- 13) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym,
- 14) wynajmuje cały lub część lokalu lub oddaje w bezpłatne użytkowanie i nie zawiadamia o ilości osób korzystających z jego lokalu, a ma to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 15) przekształcił spółdzielcze prawo do lokalu w prawo odrębnej własności, a nieruchomości w której znajduje się lokal podlega Ustawie o własności lokali z dnia 24.06.1994 roku,
- 16) nie uzupełnił na wezwanie Zarządu wkładu mieszkaniowego po przyjęciu w poczet członków Spółdzielni w drodze uznania roszczenia na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 20.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Osoby wspólnie zamieszkałe lub mające roszczenie do lokalu po zmarłym członku obowiązane są zawiadomić Spółdzielnię o śmierci członka Spółdzielni składając akt zgonu w terminie do 30 dni.
3. Rozwiązanie automatyczne stosunku członkostwa następuje w sytuacji:
 - 1) zbycia prawa do lokalu w trybie umowy cywilnoprawnej, gdy nie przysługuje członkowi inne prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 2) nie zgłoszenia przez członka oczekującego gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w okresie 3 lat od przyjęcia w poczet członków – rozumianej jako przystąpienie do przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
4. O rozwiązaniu stosunku członkostwa, o którym mowa w ust. 3 - informuje członka Zarząd Spółdzielni.

§ 21.

1. Wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Jeżeli zawiadomiony członek nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza rozpatruje wniosek bez jego udziału. O terminie posiedzenia Rady Nadzorczej należy powiadomić również współmałżonka osoby podlegającej wykluczeniu lub wykreśleniu.
2. Rada Nadzorcza zawiadamia członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie się członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia /wykreślenia/ określone w statucie. Zawiadomienie doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje:

- a) odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie,
 - b) prawo zaskarżenia uchwały do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały Rady Nadzorczej z uzasadnieniem.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 7 dni przed tym terminem. Jeżeli zainteresowany prawidłowo zawiadomiony, na obrady nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
 4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 3, jeżeli odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
 5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia, zawiadomienie powinno zawierać uchwałę wraz z jej uzasadnieniem.
 6. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 3 lit b), biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

§ 22.

1. Po wygaśnięciu lub zrzeczeniu się tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego były członek lub najemca oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie do 3 miesięcy od daty wygaśnięcia lub zrzeczenia się tytułu prawnego do tego lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile stosowna umowa nie stanowi inaczej.
3. Za okres przebywania w lokalu osób, które nie posiadają tytułu prawnego do jego użytkowania Spółdzielnia pobiera odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości nie mniejszej niż dotychczasowe opłaty eksploatacyjne.

§ 23.

1. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
2. W wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza na wniosek zainteresowanej osoby może uchylić podjętą wcześniej uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu członka.

§ 24.

1. Z osobą pozbawioną członkostwa z powodu zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie mieszkania lub z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego, Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę najmu lokalu.
2. Warunkiem ubiegania się o przywrócenie praw członkowskich jest:
 - 1) złożenie stosownego wniosku,
 - 2) spłacenie całego zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego oraz egzekucyjnego,
 - 3) terminowe opłacanie należności za korzystanie z lokalu przez okres co najmniej 6 miesięcy od daty spłacenia całego zadłużenia.
3. Uchwałę o przywróceniu praw członkowskich, po ustaniu przyczyn wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, podejmuje Rada Nadzorcza. W wyjątkowych przypadkach Rada Nadzorcza może przywrócić prawa członkowskie z pominięciem 6-cio miesięcznego okresu oczekiwania.
4. Osoba, której wniosek o przywrócenie praw członkowskich został rozpatrzony pozytywnie, zostaje wpisana do rejestru członków pod poprzednim numerem, nie musi składać deklaracji członkowskiej, wpłacać wpisowego i udziałów, ani uzupełniać wkładu.

III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne

§ 25.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2– 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym, z nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale – wyborowi.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim Regulaminy tych organów.

§ 26.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada może wyznaczyć na okres do 3 miesięcy jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym czasie dokonuje wyboru członka Zarządu.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

5. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W tym wypadku Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na wniosek Rady Nadzorczej w terminie określonym w § 28 ust. 5.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

2. Walne Zgromadzenie

§ 27.

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub z pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Członkowie będący osobami fizycznymi uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu osobiście.

§ 28.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie 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 podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,

- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) odwoływanie członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium,
- 16) uchylanie zawieszenia bądź odwołanie zawieszzonego członka Rady Nadzorczej w przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji.

§ 29.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1 / 4 członków ,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

§ 30.

1. Projekty uchwał , w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, powinny być wykładane co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia
3. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 31.

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 zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza, powinni być

zawiadomieni na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków.

2. Powiadomienie pisemne może być dokonane poprzez umieszczenie ogłoszenia w częściach wspólnych budynków mieszkalnych i użytkowych należących do Spółdzielni lub poprzez ogłoszenie w prasie o zasięgu obejmującym teren działania Spółdzielni, a także za pośrednictwem strony internetowej Spółdzielni.

§ 32.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium. Na żądanie 1 / 3 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 33.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenia wybiera prezydium w składzie:
 - 1) przewodniczący,
 - 2) sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 34.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się, w terminie do 30 dni, protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§ 35.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
3. Powództwo o uchylenie uchwały powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od odbycia Walnego Zgromadzenia lub od dnia powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

3. Rada Nadzorcza

§ 36.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa pod rygorem odpowiedzialności karnej oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karnoskarbowe, oraz nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.

§ 37.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Kadencja Rady nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
5. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany większością 2 / 3 głosów w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie.

§ 38.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji, na którą został wybrany następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2 / 3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
 - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.
3. W przypadku zmniejszenia się składu Rady Nadzorczej poniżej 5 członków na miejsce członka, który utracił mandat wchodzi członek, który uzyskał największą liczbę głosów na Walnym Zgromadzeniu, które dokonywało wyborów. W ten sposób można uzupełnić 1/2 składu Rady Nadzorczej do końca kadencji.

§ 39.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalanie zasad i wysokości miesięcznych ryczałtów za udział w posiedzeniach organów samorządowych i innych pracach na rzecz Spółdzielni,
 - 11) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał – decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 15) uczestnictwo w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 16) rozpatrywanie wniosków opracowanych przez komisje problemowe Rady Nadzorczej,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy nieobligatoryjnych,
 - 18) wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego,
 - 19) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 40.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady, koordynowanie działalności Rady i jej komisji, ustalanie porządku obrad plenarnych Rady Nadzorczej oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisję stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 41.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w ciągu 30 dni od dnia odbycia wyborów.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1 / 3 członków Rady lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy członków Rady.
5. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków

§ 42.

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisji problemowych mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne osoby mogące służyć fachową pomocą.
2. Za udział w posiedzeniach i przetargach członkom Rady Nadzorczej, zaproszonym gościom oraz innym osobom biorącym udział w posiedzeniu w celu służenia fachową pomocą przysługuje miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości nie przekraczającej 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

4. Zarząd

§ 43.

1. Zarząd składa się maksymalnie z 3 członków, w tym Prezesa Zarządu. Wyboru i powołania członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza. Na wniosek Prezesa Zarządu Rada Nadzorcza powołuje 1 – 2 zastępców.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy oraz minimum 5 – letni staż pracy na kierowniczym stanowisku. Członkowie zarządu nie muszą być członkami Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zawieranie innych umów cywilnoprawnych z członkiem zarządu lub pełnienie funkcji społecznie.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 44.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji w sprawach nie zastrzeżonych w przepisach o których mowa w § 7 Statutu lub bezpośrednio w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) przyjmowania lub odmowy przyjęcia członków Spółdzielni,
 - 2) zawierania umów o budowę lokali,
 - 3) zawierania umów o ustanawianie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 5) zawierania umów o ustanawianie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 6) zawierania umów najmu lokali
 - 7) zawierania umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 8) sporządzania planów gospodarczo – finansowych,
 - 9) prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 10) zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
 - 11) sporządzania rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 12) zwoływania Walnych Zgromadzeń,
 - 13) zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 14) udzielania pełnomocnictw,
 - 15) współdziałania z terenowymi organami władzy samorządowej i organami administracji rządowej,
 - 16) podejmowania uchwał o wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu w przypadkach określonych w Statucie,
 - 17) sprawowania zarządu powierzonego nad nieruchomościami stanowiącymi współwłasność Spółdzielni.
 - 18) uchwalania regulaminów wewnętrznych
 - 19) podejmowania decyzji o budowie nowych budynków mieszkalnych i użytkowych w ramach ustalonej przez Walne Zgromadzenie najwyższej sumy zobowiązań w oparciu o plan rzeczowo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd składa sprawozdania z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd w każdej sprawie może zasięgnąć opinii Rady Nadzorczej. Opinia wydawana jest w terminie 2 miesiące od daty skierowania zapytania i nie jest wiążąca dla Zarządu.

§ 45.

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

§ 46.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 47.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają w przypadku Zarządu wieloosobowego przynajmniej dwaj członkowie Zarządu, lub jeden członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona - pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

5. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 48.

1. Wnioski członków w sprawach między członkiem a Spółdzielnią skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a w sprawach skomplikowanych w ciągu 2 miesięcy. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmowy załatwienia wniosku Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 2 tygodni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 49.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 2 tygodni od dnia jej podjęcia.

§ 50.

1. Doręczeń dokonuje się za pośrednictwem poczty za zwrotnym poświadczeniem odbioru listem poleconym. Doręczenie uznaje się za skuteczne pomimo nie odebrania pisma przez adresata, jeżeli zostało skierowane na ostatnio znany adres.
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym odwołanie powinno być rozpatrzone. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I NIERUCHOMOŚCI

1. Postanowienia ogólne

§ 51.

1. Członkowi spółdzielni może przysługiwać jedno z następujących praw:
 - 1) lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu,
 - 3) prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego domu jednorodzinnego lub lokalu użytkowego, garażu, a także ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

§ 52.

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu użytkowego, garażu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Prawa i obowiązki stron określają każdorazowo postanowienia umów oraz przepisy prawa powszechnie obowiązującego.

§ 53.

Nieruchomości stanowiące własność Spółdzielni lub będące w użytkowaniu wieczystym mogą być oddane do używania na podstawie umów cywilnoprawnych. Szczegółowe zasady używania nieruchomości, prawa i obowiązki stron określa umowa.

§ 54.

1. Nabywanie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego następuje na zasadach określonych w umowie i w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.

§ 55.

1. Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z przyczyn określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
3. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 56.

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 57.

1. Spółdzielnia może budować garaże wolnostojące i garaże wielostanowiskowe z miejscami postojowymi w celu ustanowienia prawa odrębnej własności lub oddawać je w najem, a także użytkowanie na innych zasadach.
2. Użytkownik garażu jest obowiązany uiszczać opłaty miesięczne w wysokościach ustalonych przez Zarząd. Opłaty za garaż ustala się na podstawie kosztów planowanych.
3. Garaże mogą być wyłącznie wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem

§ 58.

Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Zarząd Spółdzielni zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Umowa określa prawa i obowiązki stron.

2. Wkład mieszkaniowy i budowlany

§ 59.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, obowiązani są do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na ich lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

§ 60.

Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Zarząd Spółdzielni ustala zasady rozliczeń kosztów budowy. Rozliczenie następuje w dwóch etapach:

- I - wstępne w oparciu o przyjęty zakres rzeczowy zadania inwestycyjnego,
- II – ostateczne, po zakończeniu zadania inwestycyjnego i rozliczeniu kosztów budowy.

§ 61.

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa odrębnej własności, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego kosztu budowy, a ostatecznymi kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym jest członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 62.

Postanowienia dotyczące zasad finansowania kosztów budowy lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu (lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych).

§ 63.

Jeżeli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

§ 64.

Członek Spółdzielni przed zawarciem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego obowiązany jest wnieść lub uzupełnić wymagany wkład mieszkaniowy na wskazane konto bankowe. Wkład mieszkaniowy, wyliczony zostaje na podstawie rynkowej wartości lokalu.

§ 65.

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości odpowiadającej kosztom zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego 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.

§ 66.

1. Wkładem budowlanym jest wartość odpowiadająca całkowitemu kosztowi budowy lokalu.
2. Wkłady budowlane poszczególnych lokali w zależności od lokalizacji na określonych kondygnacjach mogą być zróżnicowane wskaźnikami korygującymi ustalonymi przez Zarząd Spółdzielni.
3. Wkład budowlany na nowe mieszkanie może być wniesiony jednorazowo w pełnej wysokości lub wnoszony w formie zaliczek. Wysokość i termin wniesienia ustalonego wkładu bądź wnoszenia wpłat – zaliczek na wkład budowlany określa Zarząd Spółdzielni.

§ 67.

W razie wygaśnięcia prawa do lokalu, byłemu członkowi lub spadkobiercom byłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni, zwrot udziału oraz wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

§ 68.

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
 - 1) z tytułu udziałów – w wartości nominalnej,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
 - 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego, budowlanego albo garażowego – na dzień ustania członkostwa.
2. Warunkiem wypłaty, o której mowa w pkt 2 jest opróżnienie lokalu i skuteczne przeprowadzenie przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

§ 69.

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej oraz wierzycielom, powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziałów – po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem iż jego udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni,
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i dokonaniu działu spadku w razie konieczności,
- 3) z tytułu wkładu budowlanego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i dokonania działu spadku w razie konieczności,
- 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego – w terminie określonym w umowie o budowę lokalu.

§ 70.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie i przekazanie lokalu do dyspozycji Spółdzielni. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności przed upływem miesiąca od dnia opróżnienia i przekazania lokalu do

dyspozycji Spółdzielni przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

4. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.

§ 71.

W wypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego na zasadach określonych w umowie.

V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 72.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie planów finansowo – gospodarczych, które określają cele i źródła finansowania, działając w interesie swoich członków.

§ 73.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz własny celowy - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 74.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 75.

Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.

§ 76.

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu w trybie i według zasad określonych odrębnymi przepisami.

§ 77.

1. Całość działania Spółdzielni podlega badaniu lustracyjnemu pod względem legalności, gospodarności i rzetelności zgodnie z obowiązującymi przepisami. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Celem lustracji jest:
 - 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
 - 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
 - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
 - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
 - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.

§ 78.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Zarząd może określić – w miarę potrzeby – w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w ramach obowiązujących przepisów i postanowień Statutu.

§ 79.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 80 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Niedobory lub nadwyżki na poszczególnych opłatach rozliczane są łącznie.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osób wynajmujących lokal mieszkalny oraz zajmujące lokal bez tytułu prawnego.
4. Straty bilansowe pokrywane są z funduszu zasobowego, udziałowego i ze środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży majątku zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 80.

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, jest obowiązana uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i

utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członek Spółdzielni .

3. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
4. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Jest on również obowiązany uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonuje przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członek Spółdzielni.
5. Członek Spółdzielni, który oczekuje na ustanowienie na jego rzecz prawa odrębnej własności, jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokalu przez wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
6. Od chwili postawienia mu lokalu do dyspozycji uiszcza on opłaty określone w ust. 1 albo 2.
7. Członkowie, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uczestniczą w spłacie kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę ich mieszkań oraz spłacają odsetki od tego kredytu w wysokościach określonych odrębnymi przepisami.
8. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciele lokali, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego i najemcy lokali uczestniczą również w kosztach modernizacji budynku.

§ 81.

1. Opłaty za dostawę ciepłej i zimnej wody oraz ciepła, odprowadzanie ścieków, opłaty eksploatacyjne, wywóz śmieci ustalane są na zasadach określonych w odrębnych regulaminach.
2. Miesięczne opłaty za wodę i ścieki oraz ciepło ustalane są zaliczkowo lub ryczałtowo. Zasady rozliczania opłat określają regulaminy o których mowa w ust. 1.
3. Przychody i koszty mediów dotyczące lokali mieszkalnych stanowią gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

§ 82.

1. Wysokość opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Zarząd. Podstawę stanowią koszty planowane dla danego okresu.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów, o których mowa w § 80 ust. 1 – 4 oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 83.

1. Opłaty, o których mowa w § 80 powinny być uiszczane miesięcznie z góry do dnia 25 – go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka , a ustaje z dniem oddania lokalu Spółdzielni.

3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 80 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe w wysokości określonej odrębnymi przepisami, z wyjątkiem nieterminowych spłat kredytu mieszkaniowego wraz z należnymi odsetkami, od których Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości w jakiej bank nalicza Spółdzielni od długoterminowych kredytów zaciągniętych na budowę mieszkań. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od naliczania całości lub części odsetek za zwłokę, jeżeli opóźnienie we wnoszeniu opłat było spowodowane trudną sytuacją materialną lub życiową użytkownika lokalu i uregulowana została należność główna w terminie określonym przez Zarząd.
4. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 84.

1. Za opłaty, o których mowa w § 80, solidarnie z członkiem Spółdzielni, właścicielem lokalu nie będącym członkiem Spółdzielni lub osobą nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoba faktycznie korzystająca z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 85.

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa Regulamin uchwalony przez Zarząd.

§ 86.

1. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni oraz osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – nie zamieszkujący w lokalu wnosi opłaty za używanie lokalu ustalone w § 80.
2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może zwolnić z opłat naliczanych na osobę.

§ 87.

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia powiadamia osoby, o których mowa w § 80 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 80, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Członek Spółdzielni, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

4. W przypadku zaległości w opłatach – Spółdzielnia ma prawo zaliczyć otrzymane świadczenie na poczet wybranego przez siebie długu, w tym na poczet należności ubocznych (odsetki od nieterminowej wpłaty). Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni oraz osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie może żądać zaliczenia wpłat na poczet innego długu.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 88.

1. Spółdzielnia doręcza pisma na adres podany przez członków i inne osoby zainteresowane. Członkowie i inne osoby zainteresowane zobowiązane są powiadamiać Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu. Pisma nie podjęte w terminie 14 dni, lub zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.
2. Postanowienia niniejszego Statutu stosuje się odpowiednio do osób nie będących członkami spółdzielni, które zajmują lub zajmowały lokale zarządzane przez Spółdzielnię lub które dokonały wpłat wkładów lub udziałów nie nabywając członkostwa.
3. W przypadku likwidacji Spółdzielni majątek pozostały po zaspokojeniu wszystkich zobowiązań zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
4. Fundusz zasobowy oraz innym majątek Spółdzielni dzieli się między wspólnoty mieszkaniowe mieszkańców powstałe po likwidacji Spółdzielni.

§ 89.


Statut wchodzi w życie z dniem wpisania go do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 90.

Traci moc Statut Spółdzielni uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” w Tomaszowie Maz. uchwałą nr 13/2003 z dnia 14 czerwca 2003 roku wraz ze zmianami wprowadzonymi:

1. Uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 12/2004 z dnia 22 maja 2004r.
2. Uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 3/2006 z dnia 3 czerwca 2006r.
3. Uchwałą Zebrania Przedstawicieli nr 1/2007 z dnia 30 listopada 2007r.
4. Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków nr 3/2009 z 27 czerwca 2009r.
5. Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków nr 4/2010 z 26 czerwca 2010r.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia Członków



Tomasz Tatardziński

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków



Ryszard Zdziechowski