

- tekst jednolity -

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

"WESTALKA"

z siedzibą
w Nakle nad Notecią

Rozdział I

Postanowienia ogólne.

§ 1.

Spółdzielnia Mieszkaniowa nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "WESTALKA" w Nakle nad Notecią i zwana jest dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Nakło nad Notecią.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa kujawsko - pomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie :

- Ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 ze zm.), zwanej Prawem Spółdzielczym,
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.z 2017 r. poz. 1222 ze zm.), zwanej dalej Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego(t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610, ze zm.), zwanej dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów,
- innych ustaw,
- regulaminów,
- oraz postanowień Statutu

§ 4.

Celem Spółdzielni mieszkaniowej 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 oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 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, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;

- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 8) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 9) wycena nieruchomości,
 - 10) sporządzanie charakterystyki energetycznej budynku,
 - 11) działalność rachunkowo-księgowa.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.
 3. Dochód z działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 1 pkt 7 – 11 Spółdzielnia przeznacza na cele statutowe.

§ 6.

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w § 4 i § 5.
2. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa.

Rozdział II Członkowie Spółdzielni

A. Warunki przyjęcia na członka, tryb postępowania.

§ 7.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;

- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 8.

- skreślony -

§ 9.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;

- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 10.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imiona i nazwisko, NIP, PESEL oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, NIP, REGON. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Rada Nadzorcza w terminie do dwóch miesięcy od złożenia deklaracji. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 7 ust.4.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Rady Nadzorczej z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. O uchwale o przyjęciu lub odmawiającej przyjęcia w poczet członków Zarząd powiadamia zainteresowanego w terminie do 14 dni od dnia powzięcia uchwały przez Radę Nadzorczą.
5. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać:
 - uzasadnienie
 - organ odwoławczy
 - termin wniesienia odwołania
 - możliwy termin rozpatrzenia odwołania
6. Organem odwoławczym od decyzji Rady Nadzorczej jest Walne Zgromadzenie. Decyzja tego organu jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
7. Spółdzielnia prowadzi Rejestr Członków.

B. Ustanie członkostwa.

§ 11.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 7) zmiany podstawy prawnej zarządzania nieruchomością wspólną na ustawę o własności lokali (w przypadkach określonych w art.24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy o budowę lokalu lub lokali.

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

§ 11¹.

- skreślony -

§ 12.

1. Członek właściciel lokalu jak i członek założyciel Spółdzielni, mogą wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Radzie Nadzorczej, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Rady Nadzorczej skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 13.

- skreślony -

§14.

- skreślony-

§ 15.

- skreślony –

§ 15¹.

- skreślony –

Rozdział III

Prawa i obowiązki członków.

§ 16.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,

- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
- 11) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 12) prawo przeglądania rejestru członków,
- 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 18) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

- 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 21) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
3. Koszty sporządzania odpisów dokumentów, o których mowa w pkt. 10 i 13 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
5. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.
6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).
7. Pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w związku z udostępnieniem informacji zawartych w dokumentach, o których mowa w ust. 2 pkt. 10, 11, 12 i 13 ponosi członek Spółdzielni mający do nich wgląd.

§ 17.

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) - skreślony -
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości wniesionych do dnia 08.09.2017 r. udziałów,

- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 18.

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym rozpatruje się sprawy ze stosunku członkostwa i zmiany wysokości opłat.
Sprawy ze stosunku członkostwa rozpatruje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 14 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu jednego miesiąca od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. O sposobie załatwienia wniosku Rada Nadzorcza zawiadamia członka na piśmie. W razie odmownego załatwienia wniosku, Rada Nadzorcza jest zobowiązana podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia – w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu.
Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania – Uchwała Rady Nadzorczej staje się ostateczna. Walne Zgromadzenie zobowiązane jest rozpatrzyć odwołanie na najbliższym posiedzeniu.

4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu do 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis Uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od Uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji 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, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych najpóźniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis Uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
8. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub jego nie podjęcie ma moc prawną doręczenia.
9. W sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w Spółdzielni jak i w sprawach o zmianę wysokości opłat za używanie lokalu, członek może dochodzić swoich praw na drodze sądowej, przy czym postępowanie wewnątrzspółdzielcze w tych sprawach nie jest obligatoryjne.
10. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

B. Wpisowe i udziały.

§ 19.

1. Wpisowe uiszczone do dnia 08.09.2017 r. nie podlega zwrotowi.
2. Udział wniesiony do 08.09.2017 r. podlega zwrotowi w wartości nominalnej jedynie w warunkach określonych w § 27.

C. Wkłady :

§ 20.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa wyżej jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej loka;, w takim przypadku osoba ta ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
2. Wkład mieszkaniowy powinien zostać wniesiony do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w formie wpłaty jednorazowej lub wpłat ratalnych wg ustaleń dokonanych w umowie o budowę lokalu.

§ 21.

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w Statucie, Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą i umowie o budowę lokalu w wysokości całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na finansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami; w takim przypadku osoba ta ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu
2. Wkład budowlany powinien zostać wniesiony do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 22.

1. Szczegółowe zasady ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, rozliczania kosztów budowy, zwrotu wpłaconych kwot w przypadku rozwiązania umowy o budowę oraz zwrotu wkładu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty budowy oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane mogą być ustalane etapowo:
 - 1) wstępnie – w chwili zawierania umowy o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie – przy końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego lecz przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, przy czym nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

3. Zobowiązania w zakresie wnoszenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni w związku z budową danego lokalu określa umowa o budowę lokalu.

§ 23.

- skreślony -

Rozdział IV.

Tytuły prawne do lokali.

§ 24.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 24¹

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie 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 między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. 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. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 24².

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 24³

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) inne postanowienia określone w statucie.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w § 20 Statutu.

§ 24⁴

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku

zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.

4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Rozdział V.

Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 25.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia osobie uprawnionej wypłaca wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca należności określone w art. 11 ust. 2² i art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu i wydanie go Spółdzielni. Należność, po dokonaniu potrąceń, wypłacana jest w terminie 30 dni od uzyskania przez Spółdzielnię wymaganej kwoty od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. 4. Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i wartości rynkowej prawa oraz z tytułu wypłaty udziałów określa Rada Nadzorcza w Regulaminie.

§ 26.

-skreślony-

§ 27.

Zwrot udziału następuje w terminie jednego miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo wnioskującego o zwrot udziału.

Rozdział VI. Przekształcenie i przenoszenie własności lokali.

A. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 28.

- skreślony -

B. Przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

§ 29.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez niego warunków ustawowych.

C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności.

§ 30.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem Spółdzielni umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez niego warunków ustawowych.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Rozdział VII

Zamiana lokali mieszkalnych i użytkowych w tym garaży

§ 31.

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości, realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni.

§ 32.

-skreślony-

§ 33.

Decyzję w sprawie zamiany mieszkań podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanych stron.

§ 34.

1. Zamiana spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu, wymaga formy aktu notarialnego.
2. Forma aktu notarialnego jest również wymagana przy zamianie między członkami lub z innymi osobami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego (garażu) i odrębnej własności lokalu użytkowego (garażu).

§ 35.

-skreślony-

§ 36.

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

§ 37.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

Rozdział VIII

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 38.

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym, ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany do zabezpieczenia łącznie wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej do głównego zabezpieczenia łącznie. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony wyżej wymieniony, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
4. Szczegółowy zakres i warunki napraw określa Regulamin remontów uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
6. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1/ a/ naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
 - b/ napraw okien i drzwi,
 - c/ naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d/ naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e/ malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - f/ malowanie drzwi i okien wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
- 2/ Naprawa wszelkich uszkodzeń lokali powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

- 3/ Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
7. – skreślony-

Rozdział IX

Opłaty za używanie lokalu.

§ 39.

1. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni w zależności od przysługujących im praw do lokali ponoszą miesięczne opłaty zależne i niezależne od Spółdzielni w zakresie określonym przez Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Wysokość opłat zależnych od Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza, natomiast opłat niezależnych Zarząd Spółdzielni na podstawie zawartych umów na dostawę mediów.
2. Decyzje o wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, podejmuje - na wniosek Zarządu – Rada Nadzorcza, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianymi w danym roku.
3. Szczegółowe rodzaje i zasady podziału kosztów dla poszczególnych nieruchomości określa Regulamin Rady Nadzorczej.

§ 40.

Opłaty powinny być uiszczane za dany miesiąc do ostatniego dnia miesiąca.

§ 41.

1. Członek zamierzający przekazać lokal Spółdzielni Mieszkaniowej zobowiązany jest do zawiadomienia administracji Spółdzielni, przynajmniej 14 dni przed planowanym zdaniem lokalu.
2. Obowiązek uiszczania opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu mieszkalnego, a ustaje z dniem opuszczenia lokalu, przekazania lokalu w stanie wolnym prawnym dla dyspozycji Spółdzielni, w należytych stanie technicznym.
3. Obowiązek uiszczania opłat nie może ustać przed wygaśnięciem prawa do lokalu. W przypadku gdy członek przed wygaśnięciem prawa do lokalu przekaże mieszkanie do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy na w/w osobie ciąży obowiązek uiszczania opłaty za używanie lokalu do dnia wygaśnięcia prawa do lokalu.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

§ 42.

Użytkownicy lokalu, zajmujący go bez tytułu prawnego, opłacają comiesięczne odszkodowanie za bezumowne korzystanie z zajmowanego lokalu odpowiadające wartości opłat, jakie zobowiązani byliby ponieść, gdyby nie utracili tytułu prawnego do lokalu.

Rozdział X Najem lokali.

§ 43.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Tryb wyłonienia najemcy oraz warunki najmu określa Regulamin Rady Nadzorczej.

§ 44.

- skreślony -

§ 45.

- skreślony -

§ 46.

- skreślony –

§ 47.

- skreślony –

Rozdział XI Organy Spółdzielni.

§ 48.

Organami Spółdzielni są Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.

§ 48¹.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być, pod rygorem nieważności, udzielone na piśmie i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 49.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie tj. poprzez wywieszenie ogłoszeń w punktach informacyjnych Spółdzielni, publikację treści ogłoszenia na stronie internetowej spółdzielni, ogłoszenie w lokalnej prasie nakielskiej - 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.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały, zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
 - 5 a. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających.Zgłoszona kandydatura musi być poparta przez co najmniej 10 członków. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie. Zarząd sporządza listę zgłoszonych

kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.

6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 50.

-skreślony-

§ 51.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

§ 52.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie także na żądanie :
 - a/ Rady Nadzorczej,
 - b/ przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
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 się odbyć 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.

§ 53.

-skreślony-

§ 54.

Walne Zgromadzenie obraduje wg poniższego regulaminu :

1. W Walnym Zgromadzeniu z głosem decydującym biorą udział wszyscy członkowie Spółdzielni.
2. Każdemu członkowi obecnemu na Walnym Zgromadzeniu przysługuje tylko jeden głos.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie będący członkami spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym inne osoby zaproszone przez Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą.
4. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady. Otwierający obrady dokonuje wyboru prezydium Zebrania Przedstawicieli w składzie:
 - przewodniczący zebrania
 - sekretarz zebraniaCzłonkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.
5. Zarząd Spółdzielni deleguje na posiedzenie protokolanta zebrania.
6. Po dokonaniu wyboru prezydium, przewodniczący Walnego Zgromadzenia:
 - a/ stwierdza prawidłowość powiadamiania członków o miejscu i terminie i porządku zebrania
 - b/ zarządza i przeprowadza głosowanie w sprawie wyboru niezbędnych komisji

- c/ zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad.
7. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenie a także zmienić kolejność spraw w porządku obrad.
 8. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają, w zależności od potrzeb ze swego grona:
 - a) – skreślony -
 - b) Komisję Wnioskową w składzie 2 osób dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu do decyzji.
 - c) Komisję Skrutacyjną w składzie 2 osób, której zadaniem jest:
 - 1/ sprawdzenie czy listy obecności członków są kompletne
 - 2/ dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wniosków głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania.
 - d/ Inne komisje w miarę potrzeby.
 9. Z czynności Komisji sporządza się protokoły, które są podpisywane przez członków komisji i przekazywane jako załączniki do protokołu
 10. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości członków, Przewodniczący może zrezygnować z prezentowania przez referentów treści zawartej w wyłożonych przez Zarząd do wglądu materiałach oraz dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo do zabrania głosu poza kolejnością. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień, nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
 - głosowania bez dyskusji,
 - przerywania dyskusji,
 - zamknięcia listy mówców,
 - ograniczenia czasu przemówień,
 - zarządzenia przerwy w obradach,
 - kolejności i sposobu uchwalania wniosków.W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy - jeden "za" i jeden "przeciw" wnioskowi. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu

mogą być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska na ręce Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Zgłoszone wnioski i oświadczenia winny być przedstawione uczestnikom Walnego Zgromadzenia. Wnioski te i oświadczenia stanowią załącznik do protokołu.

11. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta, przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski przestrzegając zasady aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przed wnioskiem.
12. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej, odwołania członków Rady oraz w sprawach absolutorium, które przeprowadza się w głosowaniu tajnym. Na wniosek członka, przy poparciu 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach, za wyjątkiem pkt 17.
13. Uchwały Walnego Zgromadzenia mogą zapadać w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków Spółdzielni w terminie i w sposób określony w §49. Uchwały dotyczące zmian w przepisach statutu, likwidacji Spółdzielni, dotyczące połączenia się z inną Spółdzielnią są podejmowane większością 2/3 oddanych głosów. Pozostałe uchwały zapadają zwykłą większością oddanych głosów chyba, że ustawa lub statut przewiduje kwalifikowaną większość głosów. W głosowaniu oblicza się ilość oddanych głosów "za" i "przeciw". Przy ustalaniu większości bierze się pod uwagę jedynie głosy oddane "za" i "przeciw". Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uważa się wniosek, który uzyskał największą liczbę głosów.
14. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 49 pkt 5a Statutu. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących: zatrudnienia w Spółdzielni, prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią, zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych, liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
15. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej. Głosujący

zobowiązany jest skreślić nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Ilość kandydatów na których głosujący oddaje głos nie może przekraczać ilości wakujących miejsc w Radzie Nadzorczej. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna, przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy w I-ej turze wyborów otrzymali, największą w kolejności liczbę ważnie oddanych głosów, nie mniej jednak niż 50% ważnie oddanych głosów. Jeżeli w I-ej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się kolejne tury wyborów. Z następnej tury odpada kandydat z najmniejszą ilością głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I-ej turze wyborów oraz kandydaci, którzy w następnych turach otrzymali kolejno największą kwalifikowaną liczbę oddanych głosów.

16. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady przeprowadza się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
17. Delegatów na zjazdy Spółdzielcze, Rejonowe i Krajowe wybiera się w głosowaniu jawnym.
18. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym regulaminem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia, zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
19. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują:
 - Przewodniczący
 - Sekretarz Z Walnego Zgromadzenia

Protokół sporządza się i odczytuje na zebraniu i podlega on przyjęciu

Protokół z Walnego Zgromadzenia powinien zawierać datę, porządek obrad, przebieg dyskusji, wnioski, treść podjętych uchwał w formie załączników. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów "za" uchwałą oraz "przeciw" niej. Jako dodatkowe załączniki powinny być załączone protokoły Komisji Uchwał, Wyborczej, Skrutacyjnej oraz innych powołanych na zebraniu. Lista obecności stanowi również załącznik do protokołu.

20. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia. Każdy członek Spółdzielni ma prawo przeglądania protokołów Walnego Zgromadzenia.

B. Rada Nadzorcza.

§ 55.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Zarządu Spółdzielni.

§ 56.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna - do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej, jak również pracownicy Spółdzielni.
4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w kwocie równej stanowiącej określony procent minimalnego wynagrodzenia za pracę: 33% dla Przewodniczącego Rady, 23% dla Zastępcy Przewodniczącego Rady oraz 18% dla Członka Rady.

§ 57.

1. Członków Rady Nadzorczej w liczbie określonej w § 56 ust. 1 Statutu wybiera Walne Zgromadzenie spośród członków spełniających wymagania statutowe.
2. Za wybranego na Członka Rady Nadzorczej uważa się Członka, który w głosowaniu tajnym uzyskał w kolejności największą ilość oddanych ważnie głosów, nie mniej jednak niż 50% ważnie oddanych głosów.
3. W przypadku braku rozstrzygnięcia w I turze wyborów, dopuszcza się kolejne tury.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej, aniżeli przez dwie kolejne kadencje.

§ 58.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :

- a/ odwołania większością głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- b/ zrzeczenia się mandatu,
- c/ ustania członkostwa w Spółdzielni.
- d/ cofnięcie pełnomocnictw przez osobę prawną,
- e) nawiązania stosunku pracy ze spółdzielnią.

§ 59.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej, w tym uchwalanie opłat za lokale niezależnych od Spółdzielni,
- 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 szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) - skreślony -
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między 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 przez nią upoważnionych,
- 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 13) dokonywanie czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w Spółdzielni,
- 14) wybór i odwołanie Prezesa Zarządu – w zarządzie jednoosobowym,
- 15) delegowanie, w okresie między odwołaniem dotychczasowego a powołaniem nowego, osoby do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni,

- 16) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 17) uchwalanie niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni regulaminów i instrukcji.

§ 60.

W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 61.

Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 62.

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady, w razie jego nieobecności zastępca, co najmniej raz na 3 miesiące.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być także zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie do 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 63.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 64.

Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje ze swojego grona Przewodniczącego, zastępcę i sekretarza, w głosowaniu tajnym.

§ 65.

Rada Nadzorcza może powołać Komisję Rewizyjną oraz inne Komisje stałe lub czasowe.

§ 66.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd.

§ 67.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd jest jednoosobowy, którym jest Prezes Spółdzielni.
3. Prezesa Zarządu, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Wybór Prezesa Zarządu następuje w drodze konkursu.
5. Odwołanie przez Radę Prezesa Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 68.

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w Ustawie oraz w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie w tym czynności organizacyjnych i finansowych
 - b/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni
 - c/ sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
 - d/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia
 - e/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań
 - f/ udzielanie pełnomocnictw, w tym pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
 - g/ współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - h/ zaskarżanie do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem
 - i/ informowanie członków o terminie Walnego Zgromadzenia i o uchwałach pozostałych organów Spółdzielni
 - j/ proponowanie Radzie Nadzorczej zmian w opłatach za używanie lokali, zależnych od spółdzielni.
 - k/ podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności lokalu lub garażu.
 - l/ ustalanie opłat za lokale niezależnych od spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 69.

-skreślony-

§ 70.

-skreślony-

§ 71.

-skreślony-

**Rozdział XII.
Gospodarka Spółdzielni.**

§ 72.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 73.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 74.

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusze własne:
 - a) udziałowy - powstaje z wpłat udziałów członkowskich,
 - b) zasobowy - powstaje z wpłat przez członków wpisowego lub z innych źródeł określonych w przepisach,
 - c) wkładów budowlanych i mieszkaniowych;
 - d) wkładów zaliczkowych mieszkaniowych i budowlanych;
 - e) rezerw z aktualizacji środków trwałych;
 - f) długoterminowych spłat kredytu, odsetek od kredytu.
 - 2) fundusze celowe:
 - a) remontowy;
 - b) -skreślony-.
2. Inne fundusze nie obciążające kosztów działania Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 i 2 określają uchwalone przez Radę Nadzorczą regulaminy.
4. W przypadku likwidacji Spółdzielni podział pozostałej części funduszu zasobowego dokonywany jest między obecnych i byłych członków Spółdzielni proporcjonalnie do wielkości udziałów i czasookresu przynależności do Spółdzielni.

§ 75.

1. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo, tj. zgodnie z art. 6 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów i

przychodów, po czym w roku następnym pozostaje rozliczona zgodnie z wewnętrznym Regulaminem rozliczania kosztów.

2. Koszty działalności są pokrywane przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz mogą być pokrywane dotacjami w/g odrębnych przepisów prawnych i dobrowolnymi wpłatami na rzecz poprawy gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

§ 76.

W sprawach gospodarki finansowej Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy prawa.

§ 77.

1. Roczne Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według odrębnych przepisów - Ustawy o Rachunkowości.
2. Uchwały w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 78.

Roczne sprawozdania z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia zapoznania się z nim.

Rozdział XIII Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 79.

1. Wyrażenie stanowiska lub podejmowanie rozstrzygnięć w sprawach dotyczących Spółdzielni i jej członków przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą musi mieć pod rygorem nieważności formę Uchwały.
2. Wyrażanie stanowiska lub podejmowanie rozstrzygnięć w sprawach dotyczących Spółdzielni i jej członków przez Zarząd musi mieć pod rygorem nieważności formę Postanowienia.
3. O podjętych przez organy Spółdzielni Uchwałach oraz o treści uchwał regulujących stosunki między członkami a Spółdzielnią Zarząd powinien zawiadomić członków przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni, publikację na stronie internetowej spółdzielni oraz na tablicach informacyjnych Spółdzielni w ciągu max. 14 dni od daty podjęcia Uchwał.
4. Oznaczona na informacji data jej wywieszenia oznacza datę powiadomienia członków o podjętych przez organa Spółdzielni Uchwałach.

§ 80.

-skreślony-

§ 81.

1. Wszelkie zmiany w Statucie wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

*Statut zarejestrowany przez Sąd Rejonowy XIII Wydział Gospodarczy KRS
dnia 27.06.2018 r.*