

**Tekst jednolity
uwzględniający zmiany
wprowadzone Uchwałą nr 3/2018
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwoleżerów”
z 26 listopada 2018 roku**

Statut

Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwoleżerów”

**Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwolężerów”
w Warszawie.**

Spis treści :

I. Postanowienia ogólne	- § 1- 4
II. Członkowie Spółdzielni	
A. Nabywanie praw członkowskich	- § 5 - 6
B. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni	- § 7 – 10
C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	- § 11 - 13
D. Wpisowe, udziały i wkłady	- § 14
III. Prawa do lokali.	
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	- § 15 – 20
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	- § 21 – 28
C. Prawo odrębnej własności lokalu	- § 29
D. Wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przetarg na zbycie lokali	- § 30 - 31
E. Używanie lokali mieszkalnych	- § 32
IV. Opłaty za używanie lokali	- § 33 – 35
V. Ustanie członkostwa i jego skutki	- § 36 – 41
VI. Organy Spółdzielni	- § 42 - 46
A. Walne Zgromadzenie	- § 47 – 58
B. Rada Nadzorcza	- § 59 – 67
C. Zarząd	- § 68 – 71
D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	- § 72 – 74
VII. Gospodarka Spółdzielni	- § 75 – 82

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, a w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie stosuje się właściwe przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

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

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia odpowiada za zobowiązania całym swoim majątkiem.

§ 3

Celem Spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich potrzeb życiowych związanych z zamieszkiwaniem w budynkach Spółdzielni .

§ 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest działalność eksploatacyjna, a przede wszystkim:

- 1) ustanawianie na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych oraz zawieranie umów o ustanawianie i przenoszenie praw własności lokali, a także zawieranie umów najmu lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie stawy mieniem jej członków lub mieniem osób nie będących członkami, polegające na administrowaniu, gospodarowaniu i utrzymywaniu tych zasobów w należytym stanie technicznym,
- 3) wspieranie inicjatyw mieszkańców w zakresie poprawy warunków życia w osiedlu,
- 4) prowadzenie działalności gospodarczej, służącej eksploatacji i utrzymaniu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wraz z przynależnymi terenami w należytym stanie technicznym i estetycznym.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. NABYWANIE PRAW CZŁONKOWSKICH

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
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 może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywcy odrębnej własności lokalu i ich spadkobierców, zapisobiorców i licytanta, a także osoby ubiegającej się o objęcie mieszkania na prawach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w wyniku zamiany mieszkaniowej, jak również osób, spełniających warunki Statutu.

§ 6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu (najemcę lokalu w budynku przejętym przez Spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego) 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 imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych — członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności — deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. W formie pisemnej deklaruje się wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku. (art. 16 Prawa spółdzielczego – ps).
4. O przyjęciu w poczet członków lub odmowie decyduje Zarząd w formie uchwały w okresie nie dłuższym niż 2 miesiące od daty złożenia deklaracji członkowskiej, o czym zainteresowany powinien zostać pisemnie powiadomiony najdalej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia tej uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone poprzez złożenie na deklaracji dwóch podpisów członków Zarządu z podaniem daty podjęcia uchwały i numeru uchwały.
6. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone w terminie 2 miesięcy od dnia jego wniesienia, przy czym uchwała Rady Nadzorczej rozpatrująca odwołanie jest ostateczna.
7. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest 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.
8. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 7

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności prawo :
 - a. używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie umowy przez czas nieokreślony,

- b. przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c. przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - d. brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - e. wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - f. dostępu do informacji dotyczącej działalności Spółdzielni poprzez przeglądanie w lokalu Spółdzielni :
 - i. własnych akt członkowskich,
 - ii. rejestru członków Spółdzielni,
 - g. 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;
 - h. otrzymania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
 - i. otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - j. zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - k. odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - l. ujawniania w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - m. otrzymania zaświadczenia związanego z zajmowanym lokalem mieszkalnym lub lokalem o innym przeznaczeniu.
2. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 7, za wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową osoby te ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 8

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest :
- 1) *skreślony*,
 - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany członka,
 - 3) wywiązywać się terminowo ze wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - 4) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu,
 - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
 - 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
 - 8) *skreślony*.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni – są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów

związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

3. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i ust. 2 odpowiadają solidarnie z osobami wymienionymi w ust. 2 osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 9

Członek Spółdzielni lub osoba korzystająca z lokalu :

- a) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół,
- b) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu ma obowiązek także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania przeglądów technicznych lokalu oraz wykonania robót w lokalu lub budynku.

§ 10

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek zapewnienia innego lokalu.

C. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 11

1. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie, przesyłając stosowną uchwałę Zarządu. W przypadku, gdy właściwą do rozpoznania sprawy jest Rada Nadzorcza, Zarząd winien w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku skierować go do Rady Nadzorczej.
2. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do organu bezpośrednio wyższego.
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania tego terminu.

§ 12

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
1. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
2. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odwołanie składane jest za pośrednictwem Zarządu.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione do sądu w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 13

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom Spółdzielni na adres do korespondencji podany przez nich do akt członkowskich. Pisma zwrócone przez pocztę na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu lub po dwukrotnym awizowaniu uważa się za doręczone prawidłowo. W takim wypadku dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
4. Jeżeli uchybienie terminu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie organów Spółdzielni, odwołanie członka powinno być rozpatrzone niezależnie od upływu terminów przysługujących mu na jego złożenie.
5. 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.
6. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza dochodzenia przez niego jego praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

D. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY

§ 14

1. Rozliczenie z tytułu udziału jest dokonywane na podstawie sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wypłata należności powinna

nastąpić w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania przez Walne Zgromadzenie.

2. Jeżeli Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub budowlany, zwrot udziału następuje równocześnie ze zwrotem wkładu.

III. PRAWA DO LOKALI

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 15

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy pomiędzy osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zawierając umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz, której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się ponosić opłaty określone w § 8 ust. 1 pkt 5 i ust. 2.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności i dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części.
6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 16

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, na warunkach określonych w ustawie.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną na warunkach określonych w ustawie.

§ 17

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w przypadkach wskazanych w Ustawie.
2. *skreślony*
3. *skreślony*
4. *skreślony*
5. *skreślony*
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 20, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie

odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
8. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała 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, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 5 i ust. 2, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.
10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7 jest opróżnienie lokalu.

§ 18

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 19

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy.
2. *skreślony.*

§ 20

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. Ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie

wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy.

W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w art. 15 ust. 3 Ustawy, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² Ustawy.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 21

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadomi niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 22

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

§ 23

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 24

W przypadku długotrwałych zaległości z tytułu opłat, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 5 i ust. 2, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na

podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 25

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ustawie nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 10.

§ 26

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu swoich należności, w tym z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 27

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w ustawie.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną

§ 28

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części.
2. Umowy zawarte przez osoby wymienione w ust. 1 w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

C. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

§ 29

1. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka prawo odrębnej własności stanowiące samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej

poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice, strych, garaż oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela o łącznej wartości odpowiadającej wniesionemu przez członka wkładowi budowlanego.

2. Członek przez podpisanie umowy przyjmuje zobowiązanie do uczestniczenia w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni jak również w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię na rzecz członków i ich rodzin.
3. Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców w formie aktu notarialnego i podlega egzekucji.
4. Do dysponowania lokalem mieszkalnym lub jego częścią przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje odrębna własność lokalu mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy w tej sprawie.

D. WYNAJEM LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH ORAZ PRZETARG NA ZBYCIE LOKALI.

§ 30

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, stanowiące jej własność, osobom fizycznym lub prawnym na podstawie umów cywilnoprawnych, z zachowaniem pierwszeństwa wynajmu dla członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe, stanowiące jej własność, osobom fizycznym lub prawnym, na podstawie umów cywilnoprawnych.
3. Szczegółowe zasady wynajmu lokali użytkowych i mieszkalnych ustali regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Do wynajmowania lokali, o których mowa w ust. 1 i 2 mogą być stosowane odpowiednio zasady przetargu, określone w § 31.

§ 31

1. Lokale będące własnością Spółdzielni nieobciążone prawami osób trzecich są zbywane w drodze przetargu.
2. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.
3. Dla lokali określonych w ust. 1 i w § 17 ust. 6 i § 26 ust. 2, do których Spółdzielnia zamierza podpisać umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności stosuje się niżej wymienione zasady:
 - 1) cenę wywoławczą będącą wysokością odpowiedniego wkładu określa Zarząd Spółdzielni w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego dotyczący tego lokalu. W przypadku braku ofert Zarząd Spółdzielni przeprowadza drugi przetarg, w którym może obniżyć w drodze uchwały cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu. Dalszy brak ofert upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustalenia wysokości wkładu budowlanego będącego wartością sprzedaży odpowiedniego prawa do danego lokalu w drodze rokowań,
 - 2) przetarg przeprowadza się w formie:
 - c) przetargu pisemnego nieograniczonego
4. O terminie przetargu Spółdzielnia powiadamia poprzez :

- 1) podjęcie czynności w sposób określony w § 52 ust. 2,
- 2) publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

E. UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH

§ 32

Zasady używania lokali w budynkach spółdzielczych, zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 33

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą do Spółdzielni opłaty w wysokości odpowiadającej przypadającym na te lokale kosztom gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. W skład kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wchodzi wszystkie wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, za wyjątkiem wydatków związanych z prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością gospodarczą rozliczaną odrębnie na podstawie umów.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na lokale i ustalania opłat określa Rada Nadzorczą w odrębnym regulaminie, przy zachowaniu następujących wymagań:
 - a) opłaty ustalane są na podstawie planowanych kosztów i ich rozliczenia w skali Spółdzielni i dla każdej nieruchomości – budynku oddzielnie,
 - b) członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali pokrywają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) członkowie, będący właścicielami pokrywają koszty eksploatacji i utrzymania ich lokali, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, pokrywają koszty eksploatacji i utrzymania ich lokali i nieruchomości wspólnych na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z wyjątkiem kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej. Są oni również obowiązani pokrywać przypadającą na ich lokale część kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, ale przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.
 - e) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - f) w zakresie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,

stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, koszty przypadające na lokale właścicieli określa się po uwzględnieniu pożytków i innych dochodów z tych nieruchomości.

§ 34

1. Różnica między rzeczywistymi poniesionymi kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z zastrzeżeniem ust. 2 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w następnym roku.
2. Różnica między kosztami a przychodami z tytułu dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i zużycia wody ciepłej i zimnej podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 35

1. Opłaty, o których mowa w § 33 powinny być wnoszone co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca, od nie wniesionych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka lub innych osób, o których mowa w § 33 ust. 1, a ustaje z dniem 15 lub 30 miesiąca, w którym nastąpiło przejęcie lokalu przez Spółdzielnię. W przypadku przekazania Spółdzielni lokalu nie odnowionego, obowiązek uiszczenia opłat ustaje z dniem zakończenia remontu, jednak nie później niż z upływem 30 dni od chwili przekazania lokalu Spółdzielni.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków lub inne osoby, o których mowa w § 33 ust. 1, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia m-ca poprzedzającego ten termin.
4. Osoby wymienione w § 33 ust. 1 nie są uprawnione do potrącania samodzielnie swoich należności od Spółdzielni z należnych od nich opłat za używanie lokalu.

V. USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI

§ 36

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.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 37

skreślony

§ 38

skreślony

§ 39

skreślony

§ 40

skreślony

§ 41

Spółdzielnia skreśla z rejestru członków Spółdzielni w następujących przypadkach :

- 1) *skreślony*
- 2) śmierci członka ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć,
- 3) ustania bytu osoby prawnej ze skutkiem od dnia jej ustania.

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 42

Organami Spółdzielni są :

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

§ 43

Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

§ 44

Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w pierwszej turze wyborów oraz kandydaci, którzy w drugiej turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.

§ 45

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 46

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 47

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub za pośrednictwem ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie, pod rygorem nieważności, i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Spółdzielni, który nie ma zdolności do czynności prawnych lub ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych może brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego.
4. Członek Spółdzielni będący osobą prawną może brać udział przez swojego przedstawiciela.
5. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielni.

§ 48

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych oraz sprawozdań finansowych, a także 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 sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia i obciążania nieruchomości ,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni i likwidacji Spółdzielni,

- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalenie zmian Statutu
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) wybór przedstawicieli (delegatów) na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 49

Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego w terminie do dnia 30 czerwca.

§ 50

Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.

§ 51

1. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
2. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
3. W przypadku wskazanym w ust. 1 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni .

§ 52

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 i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Dodatkowo Zarząd zawiadamia członków Spółdzielni w terminie powyższym o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
3. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być powiadomieni na piśmie co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego w trybie § 49 Statutu Spółdzielni powinien zawierać obligatoryjnie postanowienia § 48 pkt. 2.

5. W przypadku wniesienia dodatkowych spraw do porządku obrad Walnego Zgromadzenia uzupełniony porządek obrad winien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Materiały na Walne Zgromadzenie, o których mowa w ust. 1, powinny być wyłożone do wglądu członków w siedzibie Spółdzielni.

§ 53

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków Spółdzielni. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołanie członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać : Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 54

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.

§ 55

1. Walne Zgromadzenie jest ważne, tj. podejmuje uchwały zwykłą większością głosów niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie, w przypadku niżej wymienionych spraw wymagających kwalifikowanej większości głosów, podejmuje uchwały w obecności co najmniej 20% uprawnionych do głosowania członków Spółdzielni :
 - 1) łączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią – 2/3 głosów,
 - 2) zmian Statutu – 2/3 głosów,
 - 3) decydowania o ważnych przedsięwzięciach inwestycyjnych – 2/3 głosów,
 - 4) zaciągnięcia kredytu i pożyczki – 2/3 głosów;
 - 5) likwidacji i podziału Spółdzielni – 3/4 głosów na dwóch kolejno następujących po sobie Walnych Zgromadzeniach w odstępie co najmniej dwóch tygodni,
 - 6) sprzedaży nieruchomości – 2/3 głosów.

§ 56

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka Spółdzielni przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek Spółdzielni nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka Spółdzielni o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka Spółdzielni szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 57

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obrad uchwalany jest przez Walne Zgromadzenie.

§ 58

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

B. RADA NADZORCZA

§ 59

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 60

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 do 11 członków, wybranych wyłącznie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Walne Zgromadzenie przed przystąpieniem do wyboru członków Rady Nadzorczej ustala liczebność jej składu w ramach limitu.
2. Członkowie Rady nie mogą być pracownikami, właścicielami oraz udziałowcami podmiotów gospodarczych, będących wykonawcami usług świadczonych na rzecz Spółdzielni lub pozostających w innym stosunku prawnym ze Spółdzielnią.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

§ 61

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do dnia zwołania Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru nowej Rady Nadzorczej.

§ 62

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

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 63

1. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej w sytuacjach opisanych w § 62 albo jego śmierci, zwolnione miejsce zajmuje osoba z listy kandydatów na członka Rady Nadzorczej, następna w kolejności uzyskanych głosów, która uzyskała co najmniej 50 % ważnych głosów.
2. W przypadku braku kandydatów, o których mowa w ust. 1, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 64

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności poprzez:
 - a) rozpatrywanie okresowych sprawozdań z działalności Zarządu,
 - b) dokonywania 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 przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) wybór i odwoływanie przewodniczącego Rady Nadzorczej,

- 6) wybór i odwoływanie prezesa i pozostałych członków Zarządu,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu,
 - 10) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny,
 - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację i remont budynków,
 - 13) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 14) *skreślony*
 - 15) uchwalanie regulaminów, do których Statut upoważnia Radę Nadzorczą, a w szczególności :
 - a) regulaminu Zarządu,
 - b) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale,
 - c) regulaminu w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - d) regulaminów używania lokali oraz porządku domowego w budynkach Spółdzielni,
 - e) innych regulaminów w sprawach niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - f) regulaminu organizacji i funkcjonowania parkingów osiedlowych oraz ogródków przydomowych
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości,
 - 17) uchwalanie zasad tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni oraz ocenę realizacji planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni,
 - 18) dokonywanie wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Kontrole działalności Spółdzielni Rada Nadzorcza wykonuje, między innymi, w oparciu o uchwalony plan pracy Rady i Komisji problemowych.

§ 65

W posiedzeniach Rady Nadzorczej może uczestniczyć prezes Zarządu z głosem doradczym oraz zaproszeni członkowie Zarządu, a także zaproszeni przedstawiciele organów Spółdzielni, związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście. Prawo do zapraszania ma Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady upoważniony do jej zwołania.

§ 66

Rada Nadzorcza może powoływać komisje stałe lub do określonych spraw.

§ 67

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

C.ZARZĄD

§ 68

1. Zarząd Spółdzielni składa się z dwóch osób, Prezesa oraz członka Zarządu. Wyboru Prezesa oraz członka Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza. Prezesem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni. Członek Zarządu wybierany jest spośród członków Spółdzielni.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać znajomość prawa spółdzielczego oraz umiejętność kierowania i organizowania pracy.
3. Z urzędującym członkiem Zarządu, Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
4. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członka Zarządu. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 69

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawierania umów dotyczących lokali mieszkalnych,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań według decyzji przewidzianych dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) zawieranie umów.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 70

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.

§ 71

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek i pełnomocnik.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie, pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
Udzielenie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 72

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu w Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków Zarządu,
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących, z wyjątkiem głosowania w sprawie wyboru organów Spółdzielni.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencyjności określonego w ust. 3 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim przypadku Rada Nadzorcza jest zobowiązana na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, przedstawić wniosek do rozstrzygnięcia w sprawie uchylenia zawieszenia lub odwołania zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

§ 73

W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 74

Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 75

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 33,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 76 ust. 1 pkt 3.Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 76

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) 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,
 - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 oraz ust. 2, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 77

Członek Spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów.

§ 78

1. W razie ustania członkostwa, byłemu członkowi, względnie spadkobiercom zmarłego członka, przysługuje zwrot wpłaconego udziału.
2. Rozliczenie z tytułu udziału jest dokonywane na podstawie sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wypłata należności powinna nastąpić w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania przez Walne Zgromadzenie. Jeżeli Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub budowlany zwrot udziału następuje równocześnie ze zwrotem wkładu.

§ 79

1. Roszczenia byłych członków do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni – zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym proporcjonalnie do ich udziału w funduszu zasobowym, to jest w takim ułamku jaki wynika z porównania wpłat byłego członka na fundusz zasobowy Spółdzielni z wartością tego funduszu w dniu otwarcia likwidacji.
2. Od wartości majątku, o którym mowa w ust. 1 odlicza się wartość praw rzeczowych i innych praw służących członkom Spółdzielni oraz osobom trzecim na nieruchomościach i innych składnikach majątkowych Spółdzielni.
3. Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni przeznacza się na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

§ 80

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy Prawa Spółdzielczego oraz przepisy szczególne.
2. Rada Nadzorcza może określić w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

§ 81

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a następnie w kolejności z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, z funduszu remontowego oraz z zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

§ 82

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Członek Zarządu
SM „Szwoleżerów”
.....
Józef Sapuła
Józef Sapuła

Prezes Zarządu
SM „Szwoleżerów”
.....
Anna Deredas
Anna Deredas

