

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej „Pax - Naftobudowa” w Jaśle

**(tekst jednolity zatwierdzony Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni
Nr 10/2018 z dnia 29.06.2018r.)**

SPIS TREŚCI

I. Postanowienia ogólne	3
II. Członkowie spółdzielni	5
III. Prawa do lokali	8
IV. Zamiana lokali	9
V. Najem lokali i dzierżawa terenu	9
VI. Sprzedaż lokali i umowa o budowę lokalu	10
VII. Zasady wnoszenia i rozliczania wkładów	11
VIII. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali	13
IX. Używanie lokali	14
X. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali	15
XI. Opłaty za używanie lokali	17
XII. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	18
XIII. Organy spółdzielni	19
A. Walne zgromadzenie	19
B. Rada Nadzorcza	23
C. Zarząd	26
D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	27
XIV. Gospodarka spółdzielni	27
XV. Działalność społeczna, oświatowa , sportowa i kulturalna	29
XVI. Postanowienia końcowe	29

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa „Pax - Naftobudowa”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jasło,
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej,
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

- ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze,
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali,
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami,
- innych ustaw, aktów wykonawczych i postanowień niniejszego Statutu.

§ 3

Ilekcroć w niniejszym Statucie jest mowa, bez bliższego określenia o:

„Spółdzielnia” – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko Własnościową „Pax - Naftobudowa” w Jasle,

„Statucie” - należy przez to rozumieć niniejszy statut Spółdzielni; w przypadku powoływania się na jednostkę redakcyjną bez wskazania należy rozumieć, że chodzi o niniejszy statut,

„Ustawie” – należy przez to rozumieć Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,

„Zarządzie” - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni,

„Radzie” - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni,

„Nieruchomości”- należy przez to rozumieć część powierzchni stanowiącej odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,

„Nieruchomości wspólnej” - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,

„Lokalu” – rozumie się przez to lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali,

„Użytkownik lokalu” – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu, spółdzielcze prawo do lokalu lub osobę wynajmującą lokal,

„Wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości” – należy przez to rozumieć czynsz, w ujęciu księgowym „naliczenie” - wszystkie koszty związane z bieżącym utrzymaniem,

„Ekspektatywie” – należy przez to rozumieć powstanie roszczenia o ustanowienie prawa do lokalu.

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, zarządzanie zasobami nieruchomości, będącymi w zarządzie Spółdzielni, z uwzględnieniem również celów społecznych oświatowych i kulturalnych.

§ 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni i mienie jej członków,
- 2) Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości,
- 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) Wynajem lub dzierżawa nieruchomości na własny rachunek,
- 5) Prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem na rzecz Członków i ich rodzin,
- 6) Wykonywanie usług na rzecz członków spółdzielni i osób trzecich,
- 7) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży (ustanawiania odrębnej własności) znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także garaży,
- 8) Prowadzenie działalności inwestycyjnej, zaciąganie kredytów na realizację przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych.
- 9) Wytwarzanie, przesyłanie, dystrybucja i obrót energią ciepłą i elektryczną na potrzeby własne Spółdzielni i osób trzecich,
- 10) Sprzedaż lokali wolnych od praw i roszczeń osób trzecich lub ustanawianie praw do lokali obciążonych, w ramach regulacji stanu prawnego,
- 11) Prowadzenie innej działalności gospodarczej.

§ 6

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów i przedmiotem działalności Spółdzielni, o których mowa w § 4 i § 5 Statutu. W tym zakresie Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
2. Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o utworzeniu jednostki organizacyjnej Spółdzielni do prowadzenia działalności gospodarczej jest Rada Nadzorcza.

§ 7

Spółdzielnia współdziała na podstawie zawartych umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnię osób prawnych, spółki handlowe i cywilne oraz zawierać umowy o zarządzanie lub administrowanie budynkami.

§ 8

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 9

1. W zakresie członkostwa w Spółdzielni stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członek Spółdzielni lub osoba, starająca się o członkostwo w Spółdzielni, w przypadku wystąpienia zmian obowiązana jest aktualizować lub podać następujące dane:
 - imię i nazwisko oraz adres stałego zamieszkania,
 - numer PESEL,
 - oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z budową i zarządzaniem nieruchomościami,
 - dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku z którym osoba ubiega się o członkostwo i inne dane, które służą do kontaktu (numer telefonu, email).

§ 10

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, niż z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie 1 miesiąca od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.
3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie 2 tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej, odwołanie nie przysługuje.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi — ich nazwę i siedzibę), numer członkowski, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa lub jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 11

1. Zarząd Spółdzielni, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.
2. Osoby, które uzyskały członkostwo w Spółdzielni od dnia 9 września 2017 r. nie wnoszą udziałów i wpisowego.
3. Jeśli członkostwo ustało przed dniem 9 września 2017 r. udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
4. Zgodnie z art. 1 ust 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

§ 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu oraz z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, a w szczególności :
 - 1) Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) Do zawarcia ze Spółdzielnią umów: o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w ustawie,
 - 3) Do zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - 4) Do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 5) Korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
 - 6) Przeglądania rejestru członków,
 - 7) Żądania wydania mu 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, z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze,
 - 8) Żądania przedstawienia mu kalkulacji opłat, o których mowa w § 44 i § 46 Statutu,
 - 9) Przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia oraz uzyskania kopii całości lub części powyższego dokumentu,
 - 10) Czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i ocenianie jej działalności,
 - 11) Dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
 - 12) Uczestniczenia w walnym zgromadzeniu oraz otrzymywania, w sposób wskazany w statucie, informacje o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 13) Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 14) Prawo udziału w podziale nadwyżki bilansowej,
 - 15) Prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu. Osoba udzielająca porady lub ekspert nie są uprawnieni do zabierania głosu.

2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów o których mowa w ust.1 pkt. 7, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady i koszt sporządzania odpisów i kopii ustala Zarząd.

3. Członek Spółdzielni zainteresowany zapoznaniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt 6 i pkt 8, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.

4. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli narusza to zasady ochrony tajemnicy handlowej. Przepis art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 13

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani:

- 1) Przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu oraz opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) Wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy w wymaganej wysokości,
- 3) Uczestniczyć w wydatkach w częściach przypadających na ich lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymywaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię.
- 4) Uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymywania mienia spółdzielni, w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie i Statucie przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie terminowych opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
- 5) Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
- 6) Regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do nich lokali, w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
- 7) Zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych zawartych w deklaracji lub we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, a także o zdarzeniach, które mają wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, w szczególności o ilości osób zamieszkujących w lokalu,
- 8) Wskazać na żądanie Spółdzielni dane osób, które stale zamieszkują w lokalu, do którego posiada tytuł prawny,
- 9) Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 10) Utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 11) Na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania koniecznych przeglądów, sprawdzeń lub odczytów urządzeń.
- 12) Udostępnić lokal i pokryć koszty sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego dotyczącego ustalenia wartości rynkowej lokalu sporządzonego na potrzeby ustalenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz koszty dokumentów sporządzanych na potrzeby wyodrębnienia własności lokalu,
- 13) Poność koszty wystawiania zaświadczeń dla urzędów i sądów.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody postanowienia art. 6¹ ustawy stosuje się odpowiednio.

§ 14

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek wystąpienia okoliczności i zasadach określony w art. 3 ust. 6 – 9 ustawy.
2. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.
3. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiące. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.
4. Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną- ze skutkiem od dnia jej ustania.
1. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

III. PRAWA DO LOKALI

§ 16

1. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni jest:
 - 1) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) Prawo odrębnej własności lokalu,
 - 4) Umowa najmu lokalu.
2. Lokal mieszkalny, do którego członek Spółdzielni posiada tytuł prawny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i garaże członkom lub innym osobom.

§ 17

1. W zakresie § 17 stosuje się przepisy rozdziału 2, rozdziału 2¹ oraz rozdziału 3 ustawy i przepisy niniejszego Statutu.
2. Szczegółowa regulacja treści umowy o budowę lokalu, zasad i trybu jej wypowiedzenia, określona jest w § 22 - § 24 niniejszego Statutu.

§ 18

1. Koszty wyceny odrębnej własności lokalu, koszty zawarcia umowy, tj. koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilnoprawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

2. Jeżeli właściciel lokalu określonego w ust. 1 zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku lub w budynkach w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
3. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

IV. ZAMIANA LOKALI

§ 19

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali mieszkalnych na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z członkami innych Spółdzielni zajmującymi lokale na zasadach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.
2. Zamiana lokali mieszkalnych między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.
3. Zamiana lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Postanowienia ust. 1 - 3 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.

V. NAJEM LOKALI I DZIERŻAWA TERENU

§ 20

1. Spółdzielnia może wynajmować opróżnione lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wydzierżawiać grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym.

§ 21

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przez osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub osoba nie będąca członkiem obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.

3. Umowy zawarte przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przez osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

VI. SPRZEDAŻ LOKALI I UMOWA O BUDOWĘ LOKALU

§ 22

1. W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży lub wynajmu znajdujących się w nim lokali, zasady i tryb ich sprzedaży lub wynajmu określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. W regulaminie powinny być ustalone wartości początkowa i końcowa poszczególnych lokali oraz określone inne warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji.

2. Ust. 1 stosuje się odpowiednio przy budowie garaży lub garaży wielostanowiskowych.

3. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu,

3. Umowa o budowę lokalu lub garażu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Umowa o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 10 ustawy powinna określać :

- 1) Wartość wkładu mieszkaniowego, związanego z ustanawianym prawem,
- 2) Oznaczenie lokalu, z którym związane jest lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu,
- 3) Wskazanie osób, zamieszkujących wspólnie z członkiem, na rzecz którego prawo jest ustanawiane.

§ 23

1. Umowa o budowę, o której mowa w art. 18 ustawy powinna zawierać ponadto:

- 1) Oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) Określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminów ich wpłat.
- 3) Określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej osoby, ubiegającej się o ustanowienie prawa na jej rzecz, za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
- 4) Wskazanie osób, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
- 5) Określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu,

2. Umowa nabycia lub zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 24

1. Umowy, o których mowa w § 22 i § 23 ulegają rozwiązaniu jeżeli osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu lub garażu lub jej następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione, a w szczególności:

- nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy.

2. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 25

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym od praw i roszczeń osób trzecich Spółdzielnia sprzedaje w trybie przetargu lub też reguluje sytuację prawną tego lokalu w inny, zgodny z prawem sposób, pod warunkiem ekwiwalentności transakcji i zasadności ekonomicznej dla Spółdzielni. Decyzje w sprawach, o których mowa w zdaniu pierwszym, podejmuje Zarząd.

§ 26

1. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię, wolne w sensie prawnym i faktycznym mogą być tylko przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Lokale mieszkalne, do których wygasło lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, w przypadkach, o których mowa w ustawie lub statucie, mogą być przedmiotem umów o ustanowienie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu lub umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

VII. ZASADY WNOŠZENIA I ROZLICZANIA WKŁADÓW

§ 27

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji, uiszczają oni opłaty, określone w § 42 - § 45 Statutu.

§ 28

1. Osoby, ubiegające się o ustanowienie prawa na ich rzecz w Spółdzielni lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnoszą wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię

pomocą ze środków publicznych lub innych środków, uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.

3. Osoba, ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych szczegółowo w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 29

1. Rozliczenia kosztów inwestycji budowlanych (kosztu budowy) poszczególnych lokali lub garaży może dokonywać się etapowo. Poszczególne terminy i wysokość wymaganych do wpłacenia środków ustala Zarząd.

2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie do 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym – roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 30

1. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeżeli spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 31

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu.

2. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład albo jego część w terminie do 3 miesięcy, licząc od dnia rozwiązania umowy.

§ 32

1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

2. Nabycie ekspektawy własności obejmuje także wniesiony wkład budowlany albo jego część.

§ 33

Rozliczenia z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinny być dokonane na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 34

Osoba, uzyskująca prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej tego prawa, nie niższej niż ustalona w trybie postępowania przetargowego.

§ 35

1. Roszczenia o wypłatę:

- 1) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- 2) równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 3) udziału członkowskiego

stają się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

2. Spółdzielnia potrąca:

- 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
- 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należne osobie uprawnionej, roszczenia wzajemne wobec członka lub osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących spółdzielni tj. np. koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 36

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych może uchwalić Rada Nadzorcza.

VIII. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 37

1. Spółdzielnia jest zawiera z członkiem umowę przeniesienia własności na zasadach art. 17¹⁴ ustawy.

2. Koszty związane z zawarciem umowy, o której mowa w ust. 1, w tym koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilno-prawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej oraz koszty sporządzenia innych dokumentów obciążają członka Spółdzielni.

IX. UŻYWANIE LOKALI

§ 38

1. Przekazany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie. W przekazanym lokalu mieszkalnym, członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie pociąga za sobą zmiany przeznaczenia lokalu i nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiednie mieszkania i naruszać zasad porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności członek winien powiadomić Zarząd Spółdzielni z odpowiednim wyprzedzeniem. Brak sprzeciwu Spółdzielni w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia uważa się za wyrażenie zgody. Zgoda Zarządu z ważnych powodów może być cofnięta. Wykorzystanie mieszkania do celów użytkowych rodzi obowiązek ponoszenia dodatkowych opłat rzeczywistych od całości lub od części mieszkania.

2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 39

Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

X. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 40

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:

- 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do wodomierza (włącznie), a w lokalach, w których nie ma wodomierza, do pierwszego zaworu,
- 2) instalacji gazowej do pierwszego zaworu,
- 3) instalacji centralnego ogrzewania do zaworu termostatycznego (wyłącznie)
- 4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonej jedynie do pionu kanalizacyjnego,
- 5) instalacji elektrycznej do licznika.

2. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.

3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali.

4. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.

5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 41

Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

XI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 42

1. Członkowie Spółdzielni, Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, Osoby niebędące członkami Spółdzielni będący właścicielami którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, 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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Art. 4 ustawy stosuje się odpowiednio.

2. Obowiązek świadczenia na tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób, niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

3. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz inne osoby mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1-3 jest ustalana na podstawie planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat, uchwała Rada Nadzorcza.

5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 43

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu zalicza się w szczególności koszty:

- 1) Centralnego ogrzewania,
- 2) Dostawy centralnej ciepłej wody,
- 3) Dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- 4) Wywozu śmieci,
- 5) Remontów i konserwacji.

2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności koszty:

- 1) Centralnego ogrzewania,
- 2) Dostawy centralnej ciepłej wody,
- 3) Dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- 4) Wywozu śmieci,
- 5) Remontów i konserwacji,
- 6) Opłat za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,
- 7) Ubezpieczenia budynku,
- 8) Obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w Prawie budowlanym,
- 9) Energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
- 10) Sprzątania części wspólnych nieruchomości,
- 11) Utrzymania terenów zielonych, miejsc postojowych, ogrodzeń, dróg i chodników,
- 12) Utrzymania mienia spółdzielni,
- 13) Finansowe i operacyjne,
- 14) Zarządzania (zarządu),
- 15) Działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- 16) Poniesione na zapłatę podatku dochodowego.

3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zalicza się koszty wymienione w ust. 2 oraz inne wydatki poniesione przez Spółdzielnię, przewidziane w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz inne wykazane do poniesienia w ramach planu gospodarczego zatwierdzonego przez Radę.

4. Rada Nadzorczą może na podstawie uchwały wprowadzić dodatkowe opłaty z a używanie części wspólnej nieruchomości lub utrzymania instalacji lub części instalacji eksploatowanych przez Spółdzielnię.

§ 44

1. Koszty związane z utrzymaniem lokalu, ustala się:

- 1) Na podstawie urządzeń pomiarowych,
- 2) Przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale,
- 3) Na poszczególne lokale,
- 4) Na liczbę osób zamieszkałych w lokalu.

2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się, wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą, na poszczególne lokale proporcjonalnie:

- 1) Do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i powierzchni lokali,
- 2) Do powierzchni lokali.

3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.

4. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stawki opłat i zaliczek na opłaty związane z lokalem uchwała Rada Nadzorczą.

§ 45

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządu ogólnego przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi wliczane w koszty eksploatacji.
2. Jednostki rozliczeniową kosztów stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, udział w nieruchomości wspólnej, ilość osób zamieszkujących w lokalu, bądź odczyt urządzeń pomiarowych w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe.
3. Rada Nadzorcza może na podstawie uchwały wprowadzić dodatkowe opłaty z a używanie części wspólnej nieruchomości lub utrzymania instalacji lub części instalacji eksploatowanych przez Spółdzielnię.
6. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony § 40, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
5. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz mieszkańców nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie dodatkowych opłat jednorazowych lub opłat stałych albo pokrywana z zysku Spółdzielni. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Zarząd.
6. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub osobie nie będącej członkiem do dyspozycji lokalu.
7. Od nie wniesionych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.
8. Opłaty i zaliczki, o których mowa w § 42 - § 45 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10-go każdego miesiąca.

XII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 46

1. We wszelkich sprawach dotyczących relacji pomiędzy członkami Spółdzielni a Spółdzielnią członkowie mogą składać wnioski do Zarządu.
2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 – powinny być rozstrzygane w terminie jednego miesiąca od dnia wystąpienia z wnioskiem. W razie potrzeby w sprawach zawitych, termin na rozpatrzenie wniosku członka Spółdzielni może zostać wydłużony do trzech miesięcy.
3. O treści rozstrzygnięcia wnioskodawca winien być poinformowany w terminie 14 dni od daty decyzji Zarządu.
4. W decyzji odmownej należy zawrzeć uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie i terminie do odwołania.
5. Od uchwały Zarządu Spółdzielni, wnioskodawcy przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga formy pisemnej.
6. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania przez członka Spółdzielni zawiadomienia o uchwale.
7. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w terminie 3 miesięcy od daty jego wniesienia.
8. O uchwale organu odwoławczego należy powiadomić wnioskodawcę w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały wraz z uzasadnieniem.

9. Decyzje Rady Nadzorczej oraz decyzje Zarządu, od której nie zgłoszono odwołania w trybie i terminie, o którym mowa w ust. 6, mają charakter ostateczny w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 47

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią która należy w pierwszej instancji do kompetencji Rady Nadzorczej, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed jego terminem.

←

§ 48

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 3 miesięcy i odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami

§ 49

Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka jego praw w drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 50

1. Spółdzielnia doręcza pisma członkom do skrzynek pocztowych lub jeśli dokonano zgłoszenia na adres ostatnio przez nich podany.
2. Pisma nieodebrane lub zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Za dzień doręczenia uznaje się ostatni dzień w którym mógł nastąpić odbiór przesyłki listowej lub umieszczenie w skrzynce pocztowej.
3. Szczegółowy regulamin doręczeń uchwała Rada Nadzorcza

XIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 51

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie,
 - B. Rada Nadzorcza,
 - C. Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt. B, C, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” uchwale.
4. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 52

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym oprócz przedstawiciele organizacji wymienionych w art. 36 § 8 Prawa spółdzielczego, goście zaproszeni przez Radę lub Zarząd.

§ 53

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. W przypadku, gdy Członek Spółdzielni uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika ustanowienie pełnomocnictwa wymaga oświadczenia woli członka złożonej w formy pisemnej, na posiedzeniu Zarządu, w obecności co najmniej dwóch członków Zarządu lub przed notariuszem albo uprawnionym urzędnikiem.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania oryginału pełnomocnictwa obsłudze Walnego Zgromadzenia przed otrzymaniem mandatu i podpisaniem listy obecności.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.

← § 54

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą sprawy określone w art. 38 § 1 Prawa spółdzielczego oraz:

- 1) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 2) Uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej i regulaminu Walnego Zgromadzenia,

§ 55

1. W zakresie Walnego Zgromadzenia obowiązują przepisy art. 39 – art. 42 Prawa Spółdzielczego, art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia niniejszego Statutu.

§ 56

1. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, na co najmniej 21 dni przed dniem obrad.
2. Zarząd może doręczyć zawiadomienia wymienione w ust. 1 do skrzynek pocztowych zgodnie z regulaminem doręczeń.
3. W przypadku wyborów do Rady Nadzorczej zawiadomienie powinno zawierać informacje o możliwości zgłaszania kandydatów do dnia poprzedzającego Walne Zgromadzenie.
4. Zgłoszenia składa się do Zarządu jako organu zapewniającego obsługę Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia dołączają się oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie oraz listę poparcia przez co najmniej 3 członków Spółdzielni.
5. W przypadku uzupełnienia porządku zgodnie z przepisami Prawa Spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zmieniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w ust. 1 i z uwzględnieniem ust. 2 na, co najmniej 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

§ 57

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.
3. Większość kwalifikowana jest wymagana w sprawach:
 - 1) 3/4 obecnych i uprawnionych do głosowania dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jego części, przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadkach postawienia jej w stan likwidacji w trybie art. 113 §1 pkt.3 ustawy prawo spółdzielcze,
 - 2) 2/3 obecnych i uprawnionych do głosowania dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,
 - 3) 2/3 obecnych i uprawnionych do głosowania nad uchwałą o przyjęciu statutu lub jego zmian.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. Na żądanie co najmniej 10 obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu zarządza się tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 58

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia .

3. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu członkowi Spółdzielni lub pełnomocnikowi członka.
5. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków.

§ 59

1. 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.
2. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.
3. Walne Zgromadzenie może również odłożyć poszczególne sprawy ujęte w porządku obrad do następnego posiedzenia, a także odroczyć swe obrady.

§ 60

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
 - 1) Mandatowo-skrutacyjną, w składzie 2-5 osób,
 - 2) Uchwał i wniosków, w składzie 2-3 osób,
 - 3) Wyborów, w składzie 3-5 osób.
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. Komisja wyborcza jest wybierana w przypadku gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziany jest wybór Rady Nadzorczej.
4. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni i pełnomocnicy członków. Bezwłocznie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Zadania poszczególnych komisji określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 61

1. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
3. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 3 minuty.
4. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.
5. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.

§ 62

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku formalnego, przewodniczący Walnego Zgromadzenia, udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w ustawowym terminie poprawek.
2. Komisja uchwał i wniosków przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek wraz ze swoją opinią.
4. Każda uchwała poddana pod głosowanie powinna mieć nadany kolejny numer, datę podjęcia, tytuł określający sprawę oraz wyniki głosowania za i przeciw.
5. Walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku. Uchwała w tej sprawie powinna określać termin kontynuacji walnego zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.

←

§ 63

←

1. Głosowanie tajne przeprowadza się w sprawie wyborów członków Rady Nadzorczej i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy.

§ 64

1. Przystępując do wyborów członków Rady Nadzorczej, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytuje listę kandydatów.
2. Każdy kandydat winien wyrazić zgodę na kandydowanie i złożyć pisemne oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
3. Przewodniczący zebrania umożliwia zaprezentowanie swojej osoby kandydatom uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu. Każdy członek Spółdzielni biorący udział w Zebraniu z głosem stanowiącym, ma prawo zadać kandydatowi pytania dotyczące jego działalności w spółdzielczości mieszkaniowej i planowanej pracy w organach Spółdzielni.
4. Uprawnieni do głosowania mogą skreślić nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Głosuje się na liczbę kandydatów nie większą, niż jest wybieranych. Jeżeli na karcie do głosowania pozostawi się więcej kandydatów nie skreślonych, niż jest wybieranych, wtedy taka karta do głosowania jest nieważna.
5. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą.
5. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów „za”, jednak nie mniejszą niż 2 głosy. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 4-5 stosuje się odpowiednio.

7. Szczegóły przeprowadzania głosowania Walne Zgromadzenie określa w Regulaminie Rady Nadzorczej.

§ 65

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawa spółdzielczego.
3. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa, Statucie lub regulaminach, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Walne zgromadzenie ustala szczegółowy tryb prac poprzez uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia.
4. Regulamin wymieniony w ust. 3 uwzględnia postanowienia niniejszego statutu.

←
←

§ 66

1. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia informuje o takim zapisie uczestników WZC.

B. RADA NADZORCZA

§ 67

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 68

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Pracownik Spółdzielni nie może być członkiem Rady Nadzorczej.
2. Rada może liczyć mniej niż 5 ale nie mniej niż 3 członków w przypadku, gdy na walnym zgromadzeniu nie zostanie zgłoszona ustalona w ust. 1 liczba kandydatów lub zgłoszony kandydat uzyska mniej niż 2 głosy poparcia członków obecnych na walnym zgromadzeniu.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata, tj. od następnego dnia po wyborach do dnia obrad Walnego Zgromadzenia, w którym dokonane będą wybory w trzecim roku jej trwania. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba fizyczna nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

5. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał, zasady wynagradzania oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 69

1. 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 walne zgromadzenie,
 - 2) Zrzeczenia się mandatu,
 - 3) Ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) Nawiązania stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej.
2. Wniosek o odwołanie przez Walne Zgromadzenie Członka Rady Nadzorczej może złożyć co najmniej 10 członków Spółdzielni.
3. Zarząd jest obowiązany umieścić wniosek, o którym mowa w ust. 2 w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia o ile został zachowany termin wskazany w art. 8³ ust. 11 ustawy.

§ 70

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygał w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie może dokonać uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji.
2. W przypadku, gdy Rada liczy mniej niż 3 członków z powodów wymienionych w § 69 ust. 2-4 Zarząd Spółdzielni zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia jej składu. Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego w trakcie kadencji jest ważny do końca kadencji.
3. W przypadku, gdy nastąpiła sytuacja określona w § 69 ust. 1 wybór może zostać dokonany przez to samo walne zgromadzenie. W tym zakresie nie stosuje się trybu określonego w § 56 ust. 3.

§ 71

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy wykonywanie zadań określonych w art. 46 § 1 Prawa Spółdzielczego.
2. Ponadto do zakresu zadań Rady należy:
 - 1) Dokonywanie wyboru i odwołania członków Zarządu oraz ustalanie ich wynagrodzenia,
 - 2) Uchwalanie regulaminów wymienionych w Statucie, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub do kompetencji Zarządu,
 - 3) Uchwalanie innych regulaminów a w szczególności: udzielania zamówień, wykorzystania miejsc postojowych, ochrony danych osobowych i skarg i wniosków.
 - 4) Ustalanie stawek opłat za lokale, garaże, dodatkowe piwnice i inne pomieszczenia będące w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię oraz odpisów na fundusz remontowy, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 5) Ustalanie zaliczek na poczet opłat związanych z utrzymaniem lokalu,

- 6) Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności,
 - 7) Podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej,
 - 8) Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu.
3. Czynności kontrolne prowadzone przez Radę Nadzorczą nie mogą naruszać obowiązujących ustaw.

§ 72

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po jej wyborze, w celu jej ukonstytuowania, zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej (przewodniczący, zastępca przewodniczącego oraz sekretarz) jest organizowanie działalności Rady.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
6. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6 i 7 otrzymują za udział w posiedzeniach wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości określonej w regulaminie wymienionym w ust. 6 z tym zastrzeżeniem, że ryczałt nie przysługuje za miesiąc, w którym nie odbyło się żadne posiedzenie i w przypadku, gdy członek Rady nie brał udziału w posiedzeniu.
7. Wynagrodzenie za posiedzenia osób wymienionych w ust. 4 może być zwiększone na czas pełnienia danej funkcji.
8. Szczegółowe zasady organizacji pracy, wynagradzania i obowiązki Rady Nadzorczej ustala regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD

§ 73

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym prezesa wybranych przez Radę Nadzorczą z grona zgłoszonych do Rady kandydatów lub w drodze konkursu. Zasady przeprowadzenia konkursu określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
2. Rada Nadzorcza może z ważnych przyczyn odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 74

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) Wydawanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - 2) Sporządzanie projektów planów gospodarczo - finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
 - 3) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów,
 - 4) Sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu,
 - 5) Sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 6) Współdziałanie z innymi organami Spółdzielni, samorządami mieszkańców, organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi i społecznymi,
 - 7) Organizowanie i koordynowanie działalności Spółdzielni, m.in. eksploatacyjnej i inwestycyjnej,
 - 8) Nabywanie, zbywanie lub likwidowanie środków trwałych,
 - 9) Zawieranie umów nakładających na Spółdzielnię zobowiązania majątkowe, w tym kredytów i pożyczek,
 - 10) Ustalanie zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni.
3. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
4. Zadania i uprawnienia z zakresu bieżącego kierowania działalnością Spółdzielni realizują członkowie Zarządu na podstawie wewnętrznego podziału pracy określonego w regulaminie pracy Zarządu. Regulamin Zarządu uchwała Rada Nadzorcza.
5. Zarząd składa roczne sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 75

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni stosunek pracy nawiązuje Rada Nadzorcza na podstawie umowy o pracę, powołania lub przez zawarcie kontraktu.
2. Zarząd Spółdzielni może udzielić jednemu z jego członków lub innemu pracownikowi pełnomocnictwa do jednoosobowego dokonywania czynności prawnych.
3. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni (prezes zarządu) jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy.
4. Postanowienia ust. 2 i 3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 76

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik, prokurent).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1. składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 77

1. W zakresie niniejszego rozdziału stosuje się postanowienia art. 56-58 Prawa Spółdzielczego i art. 8² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady z uwagi na wystąpienie przesłanek określonych w ust. 3. W takim przypadku § 70 ust. 2 Statutu stosuje się odpowiednio, bądź o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu decyduje najbliższe Walne Zgromadzenie.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których członek Rady Nadzorczej lub Zarządu prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni w szczególności określoną w § 4 i 5 niniejszego Statutu.
6. Dokonując wyborów członków Rady Nadzorczej i Zarządu należy uwzględnić kwalifikacje i doświadczenie zawodowe przydatne do pełnienia funkcji członków tych organów.

§ 78

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

XIV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 79

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

§ 80

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków, osób nie będących członkami oraz z innych środków określonych w odrębnych przepisach są:
 - fundusz udziałowy,
 - fundusz zasobowy,
 - fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Funduszem własnym zaliczanym w ciężar kosztów jest fundusz remontowy.
3. Inne fundusze własne mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 81

1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo - różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieuregulowanych w statucie obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.
3. Rada Nadzorcza może określać w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach odpowiednich przepisów odrębnych ustaw i postanowień statutu.

§ 82

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych oraz po uwzględnieniu udziału Spółdzielni w wyniku finansowym innych organizacji, w których Spółdzielnia uczestniczy, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżkę bilansową, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia przeznacza się na działalność statutową Spółdzielni

§ 83

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - z funduszu zasobowego,
 - z funduszu udziałowego,
 - z funduszu remontowego.
2. Pokrycie straty obciążające poszczególne fundusze każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. W czasie likwidacji Spółdzielni nie stosuje się przepisu ust.1 w zakresie kolejności pokrywania strat bilansowych.

XV. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA , SPORTOWA I KULTURALNA

§ 84

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową, sportową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Zasady rozliczania kosztów działalności i ustalania obciążeń finansowych członków Spółdzielni z tego tytułu określa w regulaminie Rada Nadzorcza
2. W przypadku wystąpienia nadwyżki przychodów nad kosztami na pozostałej działalności Spółdzielni, koszty związane z działalnością wymienioną w ust. 1 będą finansowane z tej nadwyżki.

XVI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 85

1. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu (tekst jednolity) wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego rejestru Sądowego.
2. W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona pomiędzy członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za pełny rok członkostwa.