POZNAŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

OSIEDLE BOLESŁAWA CHROBREGO 117
60-681 POZNAŃ

STATUT

TEKST JEDNOLITY

2018

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej Spółdzielnią.

2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Poznań.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Prawo spółdzielcze, ustawy o własności lokali, innych ustaw oraz Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów.

§ 4

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 5

Spółdzielnia może być członkiem związków, organizacji gospodarczych, społecznych, kulturalno – oświatowych i sportowych, gdy przemawia za tym interes członków Spółdzielni.

§ 6

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

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – kod PKD 68.10.Z,
   2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – kod PKD 68.20.Z,
   3) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie – kod PKD 68.32.Z,
   4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – kod PKD 41.10.Z,
   5) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – kod PKD 81.10.Z,
   6) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych – kod PKD 81.21.Z,
   7) pozostałe sprzątanie – kod PKD 81.29.Z,
   8) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni – kod PKD 81.30.Z,
   9) działalność obiektów kulturalnych – kod PKD 90.04.Z,
   10) pozaszkolne formy edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych – kod PKD 85.51.Z,
   11) pozaszkolne formy edukacji artystycznej

– kod PKD 85.52.Z,

12) pozostałe pozaszkolne formy edukacji gdzie indziej niesklasyfikowane – kod PKD 85.59.B,

13) działalność wspomagająca edukację – kod PKD 85.60.Z,

14) pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, – kod PKD 70.22.Z,

15) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z włączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, – kod PKD 64.99.Z.

3. Powyższy przedmiot działalności, o którym mowa w ust. 2, Spółdzielnia realizuje poprzez:

1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, w tym również przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego lub przy wykorzystaniu innego wsparcia publicznego,

2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

3) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

4) budowanie lub nabywanie budynków w celu najmu osobom fizycznym znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, w tym również przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, lub przy wykorzystaniu innego wsparcia publicznego,

5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali o innym przeznaczeniu,

6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,

7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,

8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem nieruchomości,

9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo - rekreacyjnej.

4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą związaną z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

5. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z samorządem terytorialnym, organizacjami spółdzielczymi, osobami fizycznymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego i cywilne, a także zawierać umowy o administrowanie budynkami mieszkalnymi.

II. Członkowie

§7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a której przysługuje:

   1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

   2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

   3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

   4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Za osobę bliską uważa się zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

5. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni pod warunkiem wcześniejszego złożenia deklaracji członkowskiej. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

6. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna lub osoba prawna, jeżeli przysługuje jej prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu).

7. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia. Przepisy dotyczące

członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§ 7^1

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

2) nabycia ekspektatywy własności,

3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,

5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15. ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15. ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15. ust. 2 lub 3 ww. ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15. ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15. ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§ 7^2

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu 4. miesięcy do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu lub najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:

1) imię i nazwisko a w odniesieniu do osób prawnych nazwę,

2) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,

3) miejsce zamieszkania a w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,

4) adres korespondencyjny,

5) dane kontaktowe: numer telefonu, adres e-mail,

6) stwierdzenie - jaki lokal jej przysługuje.

Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy. Członek będący osobą fizyczną może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu, złożonym Spółdzielni, wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały wniesione do Spółdzielni.

2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.

4. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14. dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14. dni od daty otrzymania zawiadomienia.

4^1. Zarząd Spółdzielni, na podstawie posiadanej dokumentacji, stwierdza – w drodze uchwały – powstanie członkostwa z mocy prawa:

1) w dniu 9 września 2017 r. w odniesieniu do stanów faktycznych i prawnych istniejących w tej dacie,

2) w dniu wystąpienia zdarzenia skutkującego powstaniem członkostwa z mocy prawa.

4^2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa oraz załącza do tego zawiadomienia kopię dokumentu potwierdzającego nabycie prawa.

4^3. Członkostwo właścicieli lokali i najemców mieszkań, które przed przejęciem przez Spółdzielnię były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powstaje w dacie podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków.

5. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych przed dniem 9 września 2017 r. udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat i świadczeń, o których mowa w § 69. Statutu, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

6. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 9

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie zawartych do dnia 23 kwietnia 2001 r. umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów.

2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych:

   1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

   2) prawa odrębnej własności lokalu.

3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1, członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.

4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 3, członek powiadamiany jest pisemnie.

5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umowy, o której mowa w ust. 3, przez członków Spółdzielni, ofertę tę przedkłada się innym osobom. Członkostwo tych osób powstaje z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo z chwilą nabycia ekspektatywy własności.

III. Prawa i obowiązki członków

§ 10

1. W zakresie ustalonym postanowieniami przepisów określonych w § 3 niniejszego Statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:

   1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,

   2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,

   3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw oraz zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym

w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie,

4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

5) prawo do otrzymania kopii protokołów obrad i uchwał organów Spółdzielni,

6) prawo do otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów,

7) prawo do otrzymania kopii sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych, protokołów lustracji, faktur oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

8) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia oraz uzyskania kopii całości lub części tego dokumentu,

9) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,

10) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia,

11) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,

12) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

13) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

14) prawo do żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,

15) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,

16) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi regulaminami,

17) skreślony

18) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów określonych w ust. 1 pkt 5, 6, 7 i 8 z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 11

W zakresie ustalonym postanowieniami ustaw określonych w § 3 niniejszego Statutu, członek jest obowiązany:

1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

2) skreślony,

3) na wezwanie Spółdzielni wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,

4) uiszczać regularnie i terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu bez odrębnego wezwania,

5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,

6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianach w składzie osób zamieszkujących w lokalu spółdzielczym,

7) podać dane osób (imię, nazwisko i PESEL lub datę urodzenia), które stale z nim zamieszkują,

8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,

9) skreślony,

10) utrzymywać zajmowany lokal wraz z przynależnościami w należytym stanie technicznym, zgodnie z regulaminem obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw lokali,

10[1]) uzyskać zgodę Zarządu na zmianę przeznaczenia lokalu bądź jego części a także na przebudowę lub remont lokalu, wymagające pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zgodnie z przepisami prawa budowlanego,

11) po wygaśnięciu prawa do lokalu opróżnić lokal wraz z zamieszkującymi w tym lokalu osobami, które prawa swoje od członka wywodzą i przekazać

lokal Spółdzielni, w terminie 3. miesięcy,

12) odnowić zdawany lokal lub ponieść koszty jego odnowienia, a także ponieść koszty zużycia urządzeń technicznych lokalu,

13) udostępnić lokal Spółdzielni dla przeprowadzenia przeglądów, niezbędnych napraw, konserwacji, przebudowy, modernizacji i usunięcia awarii,

14) pokryć wartość wyrządzonych szkód w mieniu Spółdzielni,

15) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym,

16) uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),

17) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,

18) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,

19) nie zakłócać porządku i spokoju innym osobom zamieszkałym w budynku bądź korzystającym ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń,

20) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dot. ustanowienia odrębnej własności lokalu.

IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 12

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od daty wpływu, a w przypadkach wymagających przeprowadzenia szczegółowego postępowania wyjaśniającego, w ciągu dwóch miesięcy od daty wpływu.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały

na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się skarżącemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

7. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd mogą uchylić bądź zmienić własne uchwały, jeśli wyjdą na jaw nowe okoliczności faktyczne lub prawne mające istotny wpływ na treść podjętej uchwały.

8. Jeżeli doręczenie następuje na adres wskazany przez osobę zainteresowaną, inny niż adres lokalu jej przysługującego, wówczas Spółdzielnia będzie uprawniona do żądania zwrotu kosztów doręczenia korespondencji na adres wskazany przez osobę zainteresowaną.

9. Zawiadomienia, wezwania i zaproszenia doręczane pod adres wskazany przez mieszkańca, w przypadku jego nieobecności, doręcza się za pokwitowaniem dorosłemu domownikowi bądź innej dorosłej osobie, przebywającej pod wskazanym przez mieszkańca adresem.

10. Zawiadomienia, wezwania, zaproszenia zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu bądź spowodowane odmową przyjęcia lub niepodjęciem przesyłki w terminie mają moc prawną doręczenia.

11. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych, do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego jednakże nie dłużej niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

12. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

V. Wpisowe, udziały i opłaty

§ 13

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od dnia 9 września 2017 r. nie wnoszą wpisowego i udziału.

2. Skreślony.

3. Skreślony.

4. Skreślony.

5. Skreślony

6. W przypadku ustania członkostwa udziały członka podlegają zwrotowi na jego rzecz lub jego następców prawnych w terminach określonych w § 85 i § 91 Statutu.

7. Członkowie oczekujący zobowiązani są, co roku wnosić do Spółdzielni opłatę rekompensującą koszty obsługi tej grupy członków, w wysokości określonej na dany rok przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

VI. Prawa do lokali.

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 14

1. Na rzecz członka Spółdzielnia może ustanowić:

   1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

   2) skreślony,

   3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

3. Lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego lub przy wykorzystaniu innego wsparcia publicznego, mogą być wynajęte lub może być do nich ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Umowa najmu lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób, o których mowa w art. 30. ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

4. Najemca oraz członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, położonego w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego lub przy wykorzystaniu innego wsparcia publicznego, są obowiązani składać Spółdzielni raz na dwa lata, w terminie do 30. kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować Spółdzielnię, niezwłocznie, o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

5. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Spółdzielni, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy

z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, dotyczące deklarowania dochodów przy ustalaniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

6. Najemca oraz członek Spółdzielni, o których mowa w ust. 4 i osoby ubiegające się o najem lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego lub przy wykorzystaniu innego wsparcia publicznego, są obowiązani na żądanie Spółdzielni, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskiwanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkiwania.

B. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 15

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

3. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.

3^1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego, realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30. ust. 1 pkt 1 i pkt 3 tej ustawy.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 16

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu

lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1) zobowiązanie tej osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,

2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,

4) oświadczenie Spółdzielni w przedmiocie tytułu do gruntu, na którym jest realizowana inwestycja,

5) określenie położenia, ilości i rodzaju pomieszczeń oraz powierzchni lokalu mieszkalnego, o który osoba, na rzecz której ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, się ubiega,

6) określenie osób, które mają zamieszkać w lokalu wspólnie z osobą, na rzecz której ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo,

7) określenie wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty, względnie harmonogram wnoszenia rat,

8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji wraz z podaniem okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,

9) określenie skutków finansowych w przypadku rozwiązania umowy,

10) oświadczenie osoby ubiegającej się oraz jej małżonka o tym, czy ubiegają się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wspólnie.

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 17

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej pisemnego wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału

kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 18

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 i świadczenia, o których mowa w § 69 ust. 1 Statutu.

§ 19

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

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 20

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub wydania przez sąd prawomocnego orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim, o których mowa w § 7 ust. 4 Statutu.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z wyżej wymienioną osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, 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 i świadczenia, o których mowa w § 69 ust. 1 Statutu.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu, wiążącej osobę, z którą zawarta była pierwotna umowa.

6. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

7. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2^1, 2^2, 2^6 i 2^8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

8. Osoby, którym przysługuje roszczenie określone w ust. 1 i 3 w budynkach wybudowanych przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, mogą mieć ustanowione lokatorskie prawo do takiego lokalu pod warunkiem, że odpowiadają kryteriom ustalonym w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 21

Skreślony

§ 22

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do jednego mieszkania lokatorskiego. Dotyczy to również małżonków.

§ 23

1. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 24

Skreślony.

§ 25

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Skreślony.

3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

5. Skreślony.

6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część 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 niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

7. Skreślony.

§ 26

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach oraz rejestr lokali, dla których nie zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 27

Skreślony.

§ 28

Skreślony.

§ 29

Skreślony.

§ 30

Skreślony.

§ 31

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców wówczas 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 (pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego). W razie bezskutecznego upływu terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

§ 32

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat i świadczeń określonych w § 69 Statutu, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Przepis art. 16. ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem takim występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 33

1. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 34

Do prawa do domu jednorodzinnego i spółdzielczego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego lub garażu) przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio.

D. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU.

§ 35

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

   1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,

   2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy,

   3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

   4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

   5) oświadczenie Spółdzielni w przedmiocie tytułu do gruntu, na którym jest realizowana inwestycja,

   6) określenie wysokości wkładu budowlanego, termin jego wpłaty względnie harmonogram wnoszenia rat,

   7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji wraz z podaniem okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,

   8) określenie skutków finansowych w przypadku rozwiązania umowy.

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3. miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 36

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 35 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności". Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.

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

§ 37

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu, w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 35 ust. 1 Statutu lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 35 ust. 1 Statutu 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 byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 38

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 35 ust. 1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie dwóch miesięcy po wybudowaniu lokalu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
   Na żądanie osoby, o której mowa w § 35 ust. 1 Statutu albo nabywcy ekspektatywy własności, Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 35 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 39

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziału w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 40

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, pod warunkiem, że osoby takie złożą deklarację, o której mowa w § 8 ust. 1 Statutu.

E. NAJEM LOKALI

§ 41

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym:

   1) dla których nie można ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu,

2) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem.

2. W przypadku wielości ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu w najem mają osoby wyłonione w drodze przetargu.

3. Prawa i obowiązki najemców lokali mieszkalnych, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni. Postanowienia umowy muszą być zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz z Kodeksem cywilnym.

4. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu, z wyjątkiem najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

5. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe lub garaże, wolne w sensie prawnym. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określane w umowie zawieranej przez Zarząd Spółdzielni z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

6. Najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu i kosztów jego odnowienia przysługujących wynajmującemu w dniu opróżniania lokalu. Wysokość kaucji i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni. W tym zakresie mogą być przyjęte inne formy zabezpieczeń, umożliwiające zaspokojenie roszczeń Spółdzielni.

7. W sprawach nieuregulowanych w Statucie i umowie najmu obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

F. ZAMIANA MIESZKAŃ.

§ 42

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

§ 43

Zamiana spółdzielcza dotycząca lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.

§ 44

1. Zamiana spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.

2. Zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 45

Skreślony.

§ 46

Skreślony.

§ 47

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

§ 48

Skreślony.

G. Sprzedaż mieszkań.

§ 49

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje na podstawie § 6 ust. 3 pkt 4 Statutu budowę budynku w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjne i finansowe realizacji takiej inwestycji określa Rada Nadzorcza.

§ 50

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię sprzedany na rzecz osoby fizycznej lub prawnej na warunkach prawa odrębnej własności lokalu. Spółdzielnia może także takie lokale oddawać w najem. Cena sprzedaży, jak i czynsz najmu winny mieć poziom rynkowy.

2. Zasady organizowania sprzedaży lub najmu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VII. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.

A. ZASADY OGÓLNE.

§ 51

1. Spółdzielnia jest zobowiązana podjąć i realizować prace w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w poszczególnych nieruchomościach.

2. Koszty prac związanych z porządkowaniem stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego, czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.

3. Niewymienione w ust. 2. koszty pozostałych prac niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.

§ 52

Skreślony.

§ 53

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi lub osobie uprawnionej przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 54

Skreślony.

B. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 55

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

   1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 16 ust. 1 pkt. 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

   2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

   3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6. miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:

   1) zawarcia umowy notarialnej,

   2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa własności do tej księgi, obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu w wysokości określonej w art. 12 ust. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Spłaty, o których mowa w ust. 1 członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 56

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 55 ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 57

Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanowione w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie może być pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność, za wyjątkiem sytuacji przewidzianej w art. 33 e - 33 k ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, jeżeli kredyt na budowę tych budynków został udzielony przez Bank Gospodarstwa Krajowego, na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r.

C. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI SPÓŁDZIELNI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO LUB UŻYTKOWEGO, W TYM GARAŻU.

§ 58

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

   1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

   2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6. miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:

   1) zawarcia umowy notarialnej,

2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa własności do tej księgi,

obciążają członka na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu w wysokości określonej w art. 17^{14} ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Spłaty, o których mowa w ust. 1. członek Spółdzielni zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 59

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17^{14} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Postanowienia § 58 oraz § 31 stosuje się odpowiednio.

§ 60

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

D. PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO

§ 61

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 58 ust. 1.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach członkowie Spółdzielni w wysokości określonej w art. 17^{14} ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Postanowienia § 58-60 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

§ 62

Skreślony.

E. PRZEKSZTAŁCANIE NAJMU LOKALI.

§ 63

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:

   1) zawarcia umowy notarialnej,

   2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa własności do tej księgi obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu w wysokości określonej w art. 39 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Spłaty, o której mowa w ust. 1 najemca zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 64

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 39 i art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

§ 65

Skreślony.

§ 66

Skreślony

VIII. Używanie lokali.

A. Postanowienia ogólne.

§ 67

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu powinien lokal ten używać zgodnie z przeznaczeniem określonym w tytule prawnym do lokalu.

§ 68

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

B. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 69

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, oraz wnoszą świadczenia na fundusz remontowy, a także opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.

2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wnoszą świadczenia na fundusz remontowy, a także opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.

3. Skreślony.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4[1]. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty niezależne od Spółdzielni na sfinansowanie, w szczególności kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody, odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Wysokość czynszu najmu ustalana jest według zasad określonych w umowach najmu.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2 i 4 obejmują w szczególności: koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej i domofonów.

6. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mają obowiązek świadczenia na fundusz remontowy. Zasady gromadzenia i wydatkowania środków z tego funduszu określone są w odpowiednim regulaminie, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności w zgodzie z jej art. 6 ust. 3.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.

8. Członek, właściciel lub najemca, obowiązani są informować Spółdzielnię o liczbie osób faktycznie zamieszkałych w zajmowanym lokalu w celu prawidłowego naliczania opłat. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że osoby zamieszkujące nie zostały zgłoszone, członek, właściciel lub najemca obciążeni zostaną skorygowanymi opłatami wraz z odsetkami ustawowymi i to za okres faktycznego zamieszkiwania większej liczby osób, nie dłużej jednak niż do trzech lat wstecz.

9. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, w ramach opłat za korzystanie z lokalu uczestniczą także w spłacie kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba że członków obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczególnych.

10. Opłaty i świadczenia, o których mowa w ust. 1, 2, 4 i 6, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

11. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

    1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1, 2 i 4,

    2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 70

1. Wysokość opłat i świadczeń, o których mowa w § 69 ust. 1, 2, 4 i 6 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku, oraz w oparciu o stosowne regulaminy.

2. Wysokość opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni na pokrycie kosztów prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku oraz w oparciu o stosowne regulaminy.

3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz rozliczania tych kosztów, zasady ustalania wysokości opłat za lokale oraz prowadzenia działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

4. Regulamin dotyczący rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać przede wszystkim:

    1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,

    2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,

3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,

4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),

5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,

6) okresy rozliczeniowe kosztów,

7) stosowanie współczynników korekcyjnych,

8) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub pokrycia niedoborów.

5. W zakresie prowadzenia działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej regulamin taki powinien zawierać ponadto:

   1) cele i zadania prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w różnych jej obszarach,

   2) rejestr jednostek prowadzących tę działalność,

   3) sposób utworzenia i likwidacji takiej jednostki,

   4) prawa członków do udziału w tej działalności,

   5) zasady odpłatności z tytułu tej działalności ze strony osób niebędących członkami,

   6) zasady odpłatności z tytułu tej działalności ze strony członków Spółdzielni,

   7) źródła finansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

6. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki.

7. Wysokość opłat i świadczeń, o których mowa w § 69 ust. 1, 2, 4, 5 i 6 zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 71

1. Opłaty i świadczenia, o których mowa w § 69 ust. 1, 2, 4, 5 i 6 powinny być uiszczane co miesiąc, z góry, do 15. dnia każdego miesiąca, bez oddzielnego wezwania.

2. Obowiązek uiszczania opłat i świadczeń powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji a ustaje z dniem przekazania go Spółdzielni, a gdy wykonanie remontu zwalnianego lokalu zostało zlecone Spółdzielni, nie później niż po upływie jednego miesiąca od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

3. Od niezapłaconych w terminie opłat i świadczeń za używanie lokali Spółdzielnia pobiera opłaty dodatkowe w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

4. Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustalonej odrębnymi przepisami za wszystkie nieterminowo wniesione należności.

5. Członek nie może potrącać bez zgody Spółdzielni, swoich wierzytelności wobec Spółdzielni, z wierzytelności Spółdzielni wobec niego. W przypadku posiadania przez członka zaległości wobec Spółdzielni z tytułu powyższych należności, uiszczane przez członka wpłaty zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najwcześniej wymagalnych należności, chyba że członek wskazał inny sposób zaliczenia swoich wpłat.

§ 72

1. O zmianie wysokości opłat lub świadczeń zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w art. 4. ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat lub świadczeń bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty lub świadczenia w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat lub świadczeń spoczywa na Spółdzielni.

4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat lub świadczeń również w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 73

Skreślony.

§ 74

W stosunku do osób, które zajmują lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego, Spółdzielnia może pobierać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, z uwzględnieniem postanowień ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Osoby te zobowiązane są wnosić również opłaty niezależne od Spółdzielni, w szczególności na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

§ 75

Obowiązki Spółdzielni, członków oraz właścicieli lokali niebędących członkami, w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

C. Skreślony

§ 76

Skreślony.

§ 77

W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia jest uwzględniane przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

IX. Wkłady.

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 78

1. Osoby, które ubiegają się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, zobowiązane są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego, w ramach którego budowany jest lokal osoby ubiegającej się o ustanowienie na jej rzecz odpowiedniego prawa, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jej lokal.

3. Ustalenia kosztów budowy dokonuje się w dwóch etapach:

   1) wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,

   2) ostatecznie po zakończeniu inwestycji i zakończeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych, poniesionych przez Spółdzielnię, nie później niż:

      a) w terminie 6. miesięcy od oddania budynku do użytkowania, w stosunku do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

      b) w terminie 3. miesięcy od oddania budynku do użytkowania, w stosunku do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

4. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od wstępnego ustalania kosztów budowy, o ile pełny koszt zadania inwestycyjnego jest znany w dacie zawierania umowy z członkiem Spółdzielni o budowę lokalu.

§ 79

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia

zobowiązana jest uwzględnić w szczególności:

1) zakres rzeczowy inwestycji, za realizację którego Spółdzielnia odpowiada,

2) sposób ewidencjonowania kosztów tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),

3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz użytkowej, jeżeli w budynku mieszkalnym są lokale o innym przeznaczeniu,

4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, rodzaj podłóg),

5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu cech funkcjonalno-użytkowych mieszkań (atrakcyjność).

2. Założenia organizacyjno – finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 80

Skreślony.

§ 80[1]

1. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają członka, byłego członka lub inną osobę uprawnioną.

2. Zasady wnoszenia i zwrotu wkładów stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży.

B. WKŁADY MIESZKANIOWE.

§ 81

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.

2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy.

3. Osoba, o której mowa w ust. 1 zobowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy w całości przed wydaniem jej lokalu mieszkalnego, według zasad określonych w umowie o budowę lokalu.

4. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1. zobowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.

§ 82

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

C. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO I UDZIAŁU.

§ 83

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. 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 i świadczeń, o których mowa w § 69 ust. 1, 2, 4 i 6 Statutu, oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Ponadto Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec osoby, której prawo do lokalu wygasło, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu lub kosztów sądowych i egzekucyjnych.

2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza, nie później niż w ciągu 3. miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

5. Przepisów ust. 4. nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 84

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu

na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

   1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i zawarcie tej umowy odnośnie lokalu, do którego wygasło dotychczasowe prawo,

   2) opróżnienie lokalu, chyba że członek, który zawarł umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do którego wygasło dotychczasowe prawo, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty, pomimo nieopróżnienia lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 85

Spółdzielnia jest zobowiązana zwrócić dokonane wpłaty na udziały w terminie 30 dni od daty ustania członkostwa.

D. WKŁADY BUDOWLANE.

§ 86

Skreślony.

§ 87

Skreślony.

§ 88

Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i terminach określonych w umowie ze Spółdzielnią i według zasad określonych w niniejszym Statucie.

§ 89

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości ustalonej w wyniku przetargu.

E. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO I UDZIAŁU.

§ 90

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Ponadto Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu budowlanego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec osoby, której prawo do lokalu wygasło, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

3. Rozliczenia z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu dokonuje się na dzień wygaśnięcia tego prawa. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargowym, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

4. Skreślony.

§ 91

Spółdzielnia jest zobowiązana zwrócić dokonane wpłaty na udziały w terminie 30 dni od daty ustania członkostwa.

X. Ustanie członkostwa.

§ 92

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 w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu,

   7) śmierci członka, a w przypadku osoby prawnej – jej ustania.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach, gdy:

   1) większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (art. 24^1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),

   2) w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, wobec czego

po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, stosuje się przepisy ustawy o własności lokali (art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

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.

4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć a osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej. Skreślenia z rejestru członków dokonuje Zarząd.

5. Postanowienia § 8 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

§ 93

1. Właściciel lokalu, będący członkiem Spółdzielni oraz najemca mieszkania, będący członkiem Spółdzielni, które przed przejęciem przez Spółdzielnię było mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej może wystąpić ze Spółdzielni, w każdym czasie, za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi. Wypowiedzenie powinno być złożone pod rygorem nieważności na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

3. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.

4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

5. Postanowienia § 8 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

§ 94

Skreślony.

§ 95

1. W stosunku do członka Spółdzielni, posiadającego własnościowe prawo do lokalu lub właściciela lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, który długotrwale zalega z zapłatą opłat, określonych w § 69 ust. 1, 2 i 4 Statutu lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, może zostać wdrożona procedura przymusowego zbycia takiego prawa lub własności lokalu, polegająca na wytoczeniu powództwa o sprzedaż prawa do lokalu lub własności lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, występuje:

1) w stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej,

2) w stosunku do odrębnej własności lokalu – Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w tym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

3. Członkowi Spółdzielni posiadającemu własnościowe prawo do lokalu lub właścicielowi lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 96

Skreślony.

§ 96[1]

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie.

2. W przypadku:

   1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6. miesięcy,

   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 wspólnych uciążliwym,

   Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16[1] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

   1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

   2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 97

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 98

1. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 r. utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 r. spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 99

Członek Spółdzielni, któremu według stanu na dzień 9 września 2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, oraz któremu nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, utracił z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

XI. Organy Spółdzielni.

§ 100

1. Organami Spółdzielni są:

   1) Walne Zgromadzenie,
   2) Rada Nadzorcza,
   3) Zarząd,
   4) Rady Osiedli.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, z wyjątkiem Walnego Zgromadzenia, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów nieposiadających zadłużenia wobec Spółdzielni. Odwołanie członka następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Za wybranych uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą liczbę głosów, co powoduje, że liczba osób wybranych przekroczy liczbę mandatów, to odnośnie kandydatów na członków Rady Nadzorczej o wyborze rozstrzyga liczba głosów uzyskanych w tej części Walnego Zgromadzenia, z której wywodzi się kandydat, a w przypadku uzyskania równej liczby głosów decyduje losowanie dokonane przez Kolegium Walnego Zgromadzenia, natomiast odnośnie wyborów na członka Rady Osiedla zastosowanie ma § 135 ust. 28 Statutu.

§ 101

1. Decyzje, wnioski i opinie organów Spółdzielni podejmowane są w formie uchwał.

2. Uznaje się za podjęte uchwały, które uzyskały zwykłą większość głosów, chyba że Statut lub regulamin działania danego organu zakłada kwalifikowaną większość głosów.

3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, chyba że Statut lub regulamin działania danego organu zakłada inny sposób obliczania większości.

§ 102

Skreślony.

§ 103

1. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i Rad Osiedli nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszeniem zakazu konkurencji jest zajmowanie się interesami konkurencyjnymi w stosunku do faktycznie prowadzonej działalności Spółdzielni, z uwzględnieniem czasu i miejsca oraz potencjalnego kręgu podmiotów, do których PSM kieruje swoje oferty. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej, Zarządu i Rady Osiedla oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. Członkowie Rady Nadzorczej i Rad Osiedli nie mogą być pracownikami Spółdzielni

lub świadczyć odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni. Zakaz powyższy ma również zastosowanie do tych osób, jeśli ich małżonkowie albo konkubenci świadczą odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni.

3. Uchwała o wyborze do Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla członka będącego pracownikiem Spółdzielni jest nieważna. Natomiast w przypadku powiązania członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla ze Spółdzielnią umową gospodarczą, w tym dotyczącą świadczenia odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni, członek ma obowiązek rozwiązania jej w ciągu miesiąca następującego po tym, w którym został wybrany w skład któregokolwiek z wyżej wymienionych organów Spółdzielni. Zasadę powyższą stosuje się także w przypadku określonym w ust. 2 zdanie 2.

§ 104

W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w § 103, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim przypadku Zarząd jest zobowiązany, w okresie 60. dni od dnia podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu zwołać, na żądanie Rady Nadzorczej lub zawieszonego członka Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie rozpatruje zarzut naruszenia zakazu konkurencji i rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

§ 105

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

A. Walne Zgromadzenie

§ 106

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.

3. Rada Nadzorcza dokonuje podziału grup członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 107

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika, przy czym pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka.

2. W danej części Walnego Zgromadzenia uczestniczą osobiście bądź przez pełnomocników członkowie posiadający tytuł prawny do lokalu na terenie objętym działaniem tej części Walnego Zgromadzenia oraz członkowie oczekujący, przydzieleni do tej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku, gdy członkowi Spółdzielni przysługuje kilka tytułów prawnych do lokalu, swe prawa realizuje w jednej, wybranej przez siebie części Walnego Zgromadzenia, poprzez obowiązek złożenia stosownego, pisemnego oświadczenia Zarządowi Spółdzielni, ważnego co najmniej jeden rok. Zmiana danej części Walnego Zgromadzenia wymaga złożenia Zarządowi stosownego, pisemnego oświadczenia do końca grudnia roku kalendarzowego, poprzedzającego zmianę części Walnego Zgromadzenia. W razie nie złożenia pisemnego oświadczenia

członek realizuje swe prawa w tej części Walnego Zgromadzenia, która odbywa się najwcześniej, przy uwzględnieniu położenia lokali, do których posiada on tytuł prawny.

3. Członek ma prawo brać udział w głosowaniu tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.

4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany w skład Rady Nadzorczej.

5. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybrany w skład Rady Nadzorczej lub Zarządu.

6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoba, z której pomocy korzysta członek, nie jest uprawniona do zabierania głosu, chyba że osoba taka działa jako pełnomocnik.

7. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mają obowiązek uczestniczenia we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 108

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej,

2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,

5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia albo likwidacji zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do związków i organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,

9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

10) uchwalanie zmian Statutu,

11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości,

13) uchwalanie regulaminu działania Rady Nadzorczej,

14) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz uchwalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,

15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,

16) podejmowanie uchwał w innych sprawach, przewidzianych w przepisach powszechnie obowiązujących do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub w Statucie.

§ 109

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, w terminie 6. miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

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

3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:

   1) Rady Nadzorczej,

   2) 1/10 członków.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi - zwołuje je Rada Nadzorcza.

6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 110

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:

   1) członkowie Spółdzielni,

   2) związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

   3) Krajowa Rada Spółdzielcza.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, a także o adresie internetowym, pod którym materiały powyższe się znajdują i można się z nimi tam zapoznać.

3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady przez grupy co najmniej 15. członków Spółdzielni, w terminie do 15. dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Osiedla, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Osiedla z tej części Walnego Zgromadzenia, na terenie której Rada Osiedla działa, przez grupy co najmniej 15. członków Spółdzielni z terenu działania danej Rady Osiedla w terminie do 15. dni przed dniem posiedzenia danej części Walnego Zgromadzenia lub zebrania wyborczego.

5. Zawiadomienia dostarcza się wszystkim członkom Spółdzielni w formie pisemnej.

§ 111

1. 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15. dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10. członków.

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

4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Zarządu Spółdzielni, Administracjach Osiedli oraz umieszcza na stronie internetowej

Spółdzielni.

§ 112

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 110 i § 111 ust. 5 Statutu.

2. Z zastrzeżeniem postanowień, wskazanych w ust. 6 pkt 2 i pkt 3 Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, chyba że przepisy powszechnie obowiązujące lub postanowienia Statutu wymagają kwalifikowanej większości głosów.

5[1]. Głosowania na Walnym Zgromadzeniu odbywają się jawnie, z wyłączeniem tych uchwał lub spraw, w stosunku do których Statut lub przepisy powszechnie obowiązujące przewidują tryb tajnego głosowania.

6. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:

   1) zmiany Statutu, łączenia się Spółdzielni i odwołania członka Rady Nadzorczej wymagają większości 2/3 oddanych głosów,

   2) likwidacji Spółdzielni wymagają większości 3/4 oddanych głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni, przy obecności połowy ogólnej liczby członków Spółdzielni,

   3) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości o wartości przekraczającej 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych), zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni, zapadają większością 1/2 oddanych głosów, przy obecności co najmniej 2% ogólnej liczby członków Spółdzielni,

   4) zbycia nieruchomości o wartości nieprzekraczającej 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych) zapadają zwykłą większością głosów.

§ 113

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady, który sprawdza i informuje o tym,

czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie ze Statutem Spółdzielni, po czym zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.

2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 114

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków lub pełnomocników członków Spółdzielni:

   1) Komisja mandatowo-skrutacyjna, w składzie nie mniejszym niż trzy osoby.

      Do zadań Komisji należy:

      a) sprawdzenie listy obecności i skuteczności udzielonych pełnomocnictw, oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych, pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób pozbawionych zdolności do czynności prawnych lub posiadających tę zdolność ograniczoną,

      b) potwierdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,

      c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu,

      d) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.

   2) Inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

4. Przewodniczący komisji składają danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności komisji.

5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 114[1]

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia, zwany dalej przewodniczącym, otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.

2. Przewodniczący lub jego zastępca prowadzi zebranie zgodnie z ustalonym porządkiem obrad i czuwa nad jego zgodnością ze Statutem.

3. Sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia, zwany dalej sekretarzem, czuwa

nad prawidłowym sporządzeniem protokołu z Walnego Zgromadzenia, nad wszelkimi dokumentami i uchwałami oraz wykonuje inne zadania zlecone przez przewodniczącego lub jego zastępcę.

4. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

5. Czas wystąpienia uczestnika w dyskusji dotyczącej jednego zagadnienia nie może przekraczać 5. minut. W przypadku prowadzenia dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie, czas wystąpienia wydłuża się do 10. minut.

6. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.

7. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos.

8. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała lub zakłóca prowadzenie obrad. W przypadku szczególnie rażącego i powtarzającego zakłócania obrad przewodniczący przerywa obrady i poddaje pod głosowanie wniosek o wykluczenie z obrad takiej osoby. Po podjęciu takiej uchwały przewodniczący w miarę potrzeby zawiadamia Policję lub Straż Miejską o konieczności interwencji, w celu usunięcia takiej osoby z miejsca obrad.

9. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wyłącznie wnioski dotyczące:

   1) sposobu głosowania,

   2) głosowania bez dyskusji,

   3) zakończenia dyskusji,

   4) zamknięcia listy mówców,

   5) zarządzenia przerwy,

   6) skreślony,

   7) wykluczenia z obrad osoby w trybie ust. 8. zdanie drugie powyżej.

10. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za" i jeden „przeciw" wnioskowi.

11. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 114[2]

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

2. Przed przystąpieniem do głosowania uchwał przewodniczący informuje zebranych o projektach uchwał, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi projektami. Projekty uchwał „najdalej idące" są głosowane w pierwszej kolejności. Projektem uchwały „najdalej idącym" jest taki, którego przegłosowanie przesądza o braku konieczności głosowania pozostałych projektów.

3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny (ten sam na każdej części Walnego Zgromadzenia), datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 114[3]

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia, nie dłuższy niż 14 dni.

2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Zarządu Spółdzielni, Administracji Osiedli, a także poprzez umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni, na co najmniej 7 dni przed dniem wznowienia obrad przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 114[4]

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 6. dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia. Protokoły ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia zabezpieczone zostają natychmiast po zakończeniu każdej z nich przez Zarząd Spółdzielni, który wydaje je trzyosobowemu zespołowi wybranemu przez Kolegium Walnego Zgromadzenia w dniu jego posiedzenia, w celu autoryzowania przez Kolegium treści podjętych uchwał i potwierdzenia, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Obsługę techniczną każdej części Walnego Zgromadzenia w zakresie sporządzania protokołu zapewnia Zarząd Spółdzielni.

3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podpisane są przez przewodniczącego i sekretarza danej części Walnego Zgromadzenia a dokumenty i protokoły Komisji przez przewodniczącego i sekretarza Komisji. Protokoły oraz dokumenty źródłowe gromadzone są w kopercie zamkniętej, opieczętowanej pieczęcią lakową Spółdzielni z oznaczeniem „Walne Zgromadzenie", która podpisana jest

w poprzek zamknięcia przez przewodniczącego i sekretarza danej części Walnego Zgromadzenia. Protokoły i dokumenty Zarząd Spółdzielni przechowuje przez okres co najmniej 10. lat.

5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i/lub obraz, o czym członkowie biorący udział w tej części Walnego Zgromadzenia powinni być uprzedzeni.

6. Na dokumentację obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części oraz protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia, sporządzony przez notariusza.

§ 114[5]

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 114[6]

1. W okresie 14. dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zwołuje i otwiera Kolegium Walnego Zgromadzenia, zwane dalej Kolegium. W skład Kolegium wchodzą: przewodniczący obrad i przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które na podstawie protokołów tych zebrań autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Dla ważności autoryzacji treści podjętych uchwał oraz potwierdzenia, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, wymagana jest obecność co najmniej połowy ogólnej liczby przewodniczących obrad i przewodniczących komisji mandatowo–skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Kolegium w głosowaniu jawnym, wybiera ze swego grona przewodniczącego, którego zadaniem jest organizowanie prac Kolegium. W przypadku braku quorum Zarząd wyznacza kolejny termin posiedzenia Kolegium, przy czym w przypadku zwołania trzeciego posiedzenia Kolegium ważność obrad nie zależy od liczby członków Kolegium obecnych na tym posiedzeniu. W pracach Kolegium bierze udział z głosem doradczym radca prawny PSM.

2. Kolegium kończy swoje działanie z dniem podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3 poniżej a w razie przeprowadzenia wyborów do Rady Nadzorczej, z dniem ukonstytuowania się nowej Rady Nadzorczej.

3. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisuje notariusz, który go sporządził oraz przewodniczący Kolegium.

4. Protokół, o którym mowa w ust. 2. stanowi integralną część dokumentacji Walnego Zgromadzenia.

5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie. Informacja o uchwałach podjętych przez Walne Zgromadzenie publikowana jest na stronie internetowej Spółdzielni oraz w biurach Zarządu i Administracji Osiedli, w terminie 21. dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 114[7]

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, przy czym każdej części Walnego Zgromadzenia przysługują po dwa mandaty w Radzie.

2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 110 ust. 3 Statutu.

3. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

4. Członkiem Rady Nadzorczej można być nie dłużej niż przez 2. kolejne kadencje. Były członek Rady Nadzorczej może ponownie kandydować do Rady Nadzorczej po przerwie trwającej co najmniej jedną kadencję.

5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 110 ust. 3 Statutu.

6. Zgłaszanie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:

   1) imienia, nazwiska i adresu kandydata,

   2) imienia, nazwiska i adresu osób zgłaszających.

7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej do zgłoszenia dołączają pisemną ankietę, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:

   1) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,

   2) zatrudnienia w Spółdzielni lub zawarcia ze Spółdzielnią odpłatnych umów gospodarczych,

   3) pozostawania w związku małżeńskim albo konkubinacie z osobą, która zawarła ze Spółdzielnią odpłatne umowy gospodarcze,

   4) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,

   5) zalegania z wnoszeniem opłat na rzecz Spółdzielni, w tym w szczególności za użytkowanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz kredytu,

   6) wykształcenia i wykonywanego zawodu,

   7) zgody na przetwarzanie danych osobowych.

8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i złożyli stosowną ankietę. Lista ta z podziałem według przynależności kandydatów do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji. Czas prezentacji dla kandydata wynosi maksymalnie 5 minut. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania. Czas może być wydłużony, jeżeli wynika to z konieczności udzielenia odpowiedzi na zadane kandydatowi pytania. W przypadku nieobecności kandydata na którejkolwiek części Walnego Zgromadzenia, odczytywana jest ankieta złożona przez kandydata.

10. Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej, z podziałem według przynależności do każdej części Walnego Zgromadzenia. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej danej części Walnego Zgromadzenia. Karty wyborcze są ostemplowane i podpisane przez członków komisji mandatowo-skrutacyjnej. Wydawanie kart wyborczych uprawnionym do głosowania następuje po odczytaniu imienia i nazwiska osoby upoważnionej do głosowania z listy uczestników danej części Walnego Zgromadzenia.

12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów przynależnych do danej części Walnego Zgromadzenia, na których nie głosuje.

13. Głos jest nieważny, jeżeli:

    1) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,

    2) karta wyborcza jest przekreślona,

    3) karta wyborcza zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej przysługująca poszczególnym kandydatom przynależnym do danej części Walnego Zgromadzenia.

14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Cząstkowe wyniki głosowania nie są ogłaszane.

15. Protokół i wypełnione karty wyborcze umieszczane są przez komisję mandatowo-skrutacyjną w zalakowanych, oddzielnych kopertach podpisanych przez wszystkich członków komisji.

16. Za zabezpieczenie i przechowanie kopert do momentu otwarcia ich przez Kolegium odpowiedzialny jest Zarząd.

17. Kolegium oblicza liczbę otrzymanych głosów przez poszczególnych kandydatów i ogłasza wyniki wyborów na podstawie protokołów komisji mandatowo-skrutacyjnych.

18. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci przynależni do danej części Walnego Zgromadzenia, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

20. W przypadku uzyskania przez kandydatów przynależnych do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia równej liczby głosów, wyboru członka Rady dokonuje się zgodnie z treścią § 100 ust. 3.

§ 114[8]

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 110 lub 111 ust. 5, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 114[9]

Postanowienia § 114[7] mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 114[10]

Skreślony.

§ 114[11]

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 114[12]

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. 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.

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

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

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

6. Skreślony.

7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich

członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 114[13]

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w przepisach powszechnie obowiązujących lub w Statucie, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje przewodniczący obrad tej części Walnego Zgromadzenia.

B. RADA NADZORCZA

§ 115

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 116

1. Rada Nadzorcza składa się z 12. członków. Poszczególnym częściom Walnego Zgromadzenia przysługują po 2 mandaty członków Rady Nadzorczej.

2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od następnego dnia po ogłoszeniu wyników wyborów przez Kolegium do dnia ogłoszenia wyników wyborów przez Kolegium po kolejnym Walnym Zgromadzeniu, dokonującym wyborów członków Rady Nadzorczej.

§ 117

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

   1) odwołania przez Walne Zgromadzenie,

   2) zrzeczenia się mandatu,

   3) ustania członkostwa w Spółdzielni,

   4) zmiany przynależności do danej części Walnego Zgromadzenia,

   5) gdy członek Rady Nadzorczej zostaje pracownikiem Spółdzielni,

   6) gdy członek Rady Nadzorczej podejmuje się świadczyć lub świadczy odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni, względnie zawiera umowy gospodarcze ze Spółdzielnią,

   7) gdy członek Rady Nadzorczej pozostaje w związku małżeńskim albo w konkubinacie z osobą, która podejmuje się lub świadczy odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni względnie ma zawartą umowę gospodarczą ze Spółdzielnią,

   7[1]) nie rozwiązania umowy o pracę lub umowy gospodarczej, w tym dotyczącej świadczenia odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni, łączącej członka Rady Nadzorczej, jego małżonka lub konkubenta ze Spółdzielnią w terminach określonych w § 103 ust. 3 Statutu,

   8) dwukrotnie nieusprawiedliwionej nieobecności na części Walnego Zgromadzenia,

do której przynależy, przy czym usprawiedliwienie powinno być złożone najpóźniej w ciągu 14. dni od daty danej części Walnego Zgromadzenia, w Sekretariacie Zarządu,

9) dwukrotnie nieusprawiedliwionej nieobecności w ciągu roku kalendarzowego na posiedzeniu Rady Nadzorczej, przy czym usprawiedliwienie powinno być złożone przewodniczącemu Rady Nadzorczej lub jego zastępcy najpóźniej w ciągu 14. dni od daty posiedzenia,

10) zajmowania się przez członka Rady Nadzorczej interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

3. W przypadkach określonych w ust. 2 pkt 2–5 utrata mandatu następuje w dacie wystąpienia zdarzenia powodującego jego utratę, a w przypadku określonym w ust. 2. pkt 1, 6, 7, 7^1, 8, 9 i 10 utratę mandatu stwierdza Walne Zgromadzenie poprzez głosowanie.

4. W przypadku utraty mandatu z przyczyn określonych w ust. 2. pkt 6, 7, 7^1, 8 i 9 postanowienia § 104 stosuje się odpowiednio.

§ 118

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przypisany do danej części Walnego Zgromadzenia, wchodzi kandydat, który w ostatnich wyborach z listy obejmującej kandydatów z tej części Walnego Zgromadzenia uzyskał największą liczbę głosów spośród innych kandydatów z tej listy. Kadencja takiego członka kończy się z kadencją całej Rady. Fakt ten jest odnotowywany w protokole posiedzenia Rady Nadzorczej.

2. W przypadku braku możliwości uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w sposób określony w ust. 1, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do końca kadencji Rady Nadzorczej. Do czasu dokonania wyboru uzupełniającego Rada działa w niepełnym składzie.

§ 119

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planów gospodarczych i działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej przedstawionych przez Zarząd, po zaopiniowaniu przez Rady Osiedli w swoim zakresie,

2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:

a) badania okresowe sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,

c) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków

organów Spółdzielni i jej członków,

3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

4) ustalanie odpłatności za usługi świadczone przez Spółdzielnię na rzecz członków, a nie ujęte w stawce eksploatacyjnej lub koszcie budowy mieszkania,

5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,

7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,

9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

10) uchwalanie regulaminu działania Zarządu,

11) uchwalanie zasad przejmowania w administrację majątku niestanowiącego mienia Spółdzielni, w szczególności niestanowiącego jej własności oraz zasad sprawowania zarządu powierzonego w rozumieniu art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przy współwłasności majątku Spółdzielni i innych osób, w tym członków Spółdzielni,

12) umarzanie należności Spółdzielni przekraczających kompetencje Zarządu według zasad określonych odrębnie oraz określanie wysokości należności, które Zarząd może umorzyć lub rozłożyć na raty,

13) dokonywanie podziału grup członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,

14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących lub w Statucie,

15) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu bezwzględną większością głosów ogólnej liczby członków Rady Nadzorczej,

16) ustalanie zakresów czynności członków Zarządu, ich wynagrodzeń i zakresów pracy oraz przyznawanie nagród i nakładanie kar na członków Zarządu,

17) ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,

18) uchwalanie regulaminów Rad Osiedli,

19) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością Rad Osiedli,

20) uchwalanie regulaminów, niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu, po zasięgnięciu opinii Rad Osiedli,

21) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu i od uchwał Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,

21^{1}) mediacja na wniosek danego członka w sporach między członkami Spółdzielni a Zarządem lub Radą Osiedla,

22) uchylanie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej; uchylenie może nastąpić w ciągu 30. dni od daty podjęcia wiadomości o uchwale, nie później jednak, niż w ciągu trzech miesięcy od daty jej podjęcia,

23) rozstrzyganie sporów między Radami Osiedli,

24) skreślony

25) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,

26) uchwalanie zasad i kontrolowanie rozliczenia kosztów inwestycji i kosztów modernizacji budynków,

27) podejmowanie uchwał, zatwierdzanie względnie wydawanie opinii w innych sprawach, o ile wymagają tego przepisy powszechnie obowiązującego prawa, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statutu lub zgodny z tymi przepisami interes członków Spółdzielni,

28) ustalanie zasad gospodarki finansowej jednostek wydzielonych na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym,

29) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

30) podejmowanie uchwał w sprawach, o których stanowi art. 17^{10} oraz art. 27 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

31) wyznaczanie ze swego grona jednej lub kilku osób do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu,

32) podejmowanie uchwały o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej, również w przypadku czasowego pełnienia przez niego funkcji członka Zarządu,

33) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych,

34) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni

w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni; od członków i Rad Osiedli może żądać wyjaśnień i dokumentów.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu. Załącznikami tego sprawozdania są sprawozdania z działalności Rad Osiedli.

4. Członkowie Rady Nadzorczej wybrani z danej części Walnego Zgromadzenia są zobowiązani do uczestniczenia w obradach Rady Osiedla.

§ 120

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach członków nowej Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Kolegium w ciągu 28. dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej. Przewodniczący Kolegium prowadzi obrady do czasu wyboru przewodniczącego Rady Nadzorczej.

2. Posiedzenia Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się poza tym także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

§ 121

W posiedzeniach Rady Nadzorczej lub Komisji uczestniczą przedstawiciele Zarządu oraz mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni goście.

§ 122

Rada Nadzorcza na okres kadencji dokonuje wyboru ze swojego grona przewodniczącego, jego zastępcy oraz sekretarza Rady a także przewodniczących komisji Rady, w przypadku powołania takich komisji.

§ 123

1. Rada Nadzorcza ze swego grona może w miarę potrzeb powołać komisje do wykonywania określonych zadań.

2. Zakres działania komisji Rady Nadzorczej określa jej regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą przed jej powołaniem.

3. Na posiedzenia komisji mogą być zapraszani z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Rad Osiedli oraz inne osoby.

4. Komisje mogą odbywać wspólne posiedzenia. Wspólnemu posiedzeniu przewodniczy osoba uzgodniona przez przewodniczących zainteresowanych komisji.

5. Przed wydaniem opinii lub wniosków komisje na podstawie upoważnienia Rady Nadzorczej mogą przeprowadzić kontrole podlegających im rodzajów działalności Spółdzielni, w co najmniej dwuosobowym składzie. Protokół z czynności kontrolnych podpisują wszyscy członkowie, którzy je wykonywali.

6. Opinie i wnioski komisji zapadają zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej połowy ogólnej liczby członków komisji. W przypadku równej ilości głosów komisja przedkłada obie propozycje Radzie Nadzorczej.

7. Z posiedzenia komisji sporządza się protokół podpisany przez jej przewodniczącego.

8. Sprawozdania i wnioski komisji są rozpatrywane przez Radę Nadzorczą.

§ 124

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej, określa regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 124[1]

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady i jej komisji wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 60% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.

3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenia Rady Nadzorczej i jej komisji nie odbyły się lub członek Rady nie uczestniczył w żadnym z posiedzeń, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje.

4. Skreślony

5. Za nieobecność członka Rady Nadzorczej na jej posiedzeniu lub posiedzeniu komisji Rady potrąca się 20% z należnego ryczałtowego miesięcznego wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1.

C. ZARZĄD.

§ 125

1. Zarząd składa się z 2-5 osób, w tym prezesa, zastępcy lub zastępców. O liczebności Zarządu decyduje Rada Nadzorcza.

2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania lub kontraktu.

4. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego

uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 126

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

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji oraz nadzorowanie ich wykonania, w zakresie niezastrzeżonym w ustawie Prawo spółdzielcze dla kompetencji innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

   1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni w stosunku do najemców lub właścicieli lokali,

   2) zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,

   3) sporządzanie planów gospodarczych i programów społecznych, oświatowych, kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych,

   4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

   5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

   6) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Zarządu i sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

   7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

   8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie,

   9) udzielanie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej gospodarczo i organizacyjnie jednostki,

   10) udzielanie pozostałych pełnomocnictw,

   11) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, niezastrzeżonych do decyzji innych organów Spółdzielni,

   12) umarzanie należności Spółdzielni, rozkładanie ich spłaty na raty oraz spisywanie w straty Spółdzielni, do wysokości określonej przez Radę Nadzorczą,

   13) powoływanie komisji inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbioru robót i innych komisji,

   14) powoływanie, awansowanie, nagradzanie, karanie i zwalnianie pracowników,

   15) realizowanie zaleceń polustracyjnych oraz wniosków z innych kontroli, a także ustalanie sposobu i środków wykonania tych zaleceń i wniosków,

16) rozpatrywanie skarg i wniosków,

17) uchwalanie regulaminów i zarządzeń w sprawach niezastrzeżonych dla innych organów,

18) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi, gospodarczymi i sportowymi,

19) przedstawianie opinii we wszystkich sprawach, które należą do kompetencji innych organów Spółdzielni,

20) ustalanie odpłatności za dokumentację lub informacje udzielane przez Spółdzielnię na rzecz osób trzecich zainteresowanych majątkiem dłużników,

21) decydowanie w innych sprawach, gdy powszechnie obowiązujące przepisy, Statut lub stosowne regulaminy wymagają uchwały Zarządu,

22) kierowanie do mediacji spraw spornych między członkiem a Zarządem lub między członkiem a Radą Osiedla na wniosek członka, zgłoszony w każdym czasie trwania takiego sporu.

3. Skreślony.

§ 127

1. Prezes Zarządu pełniący funkcję kierownika Spółdzielni kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.

2. Prezes Zarządu jest kierownikiem Spółdzielni, jako pracodawca, w rozumieniu Kodeksu Pracy.

3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie naruszają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie, dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 128

1. Zarząd pracuje na odbywanych okresowo posiedzeniach, nie rzadziej niż jeden raz w miesiącu. W okresie między posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 129

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu, albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 130

Skreślony

D. Skreślony.

§ 131

Skreślony.

§ 132

Skreślony.

§ 133

Skreślony.

§ 134

Skreślony.

E. RADY OSIEDLI.

§ 135

1. Rada Osiedla składa się z 5. do 7. członków, wybranych na czteroletnią kadencję.

2. Wybory do Rady Osiedla mogą odbywać się w ramach danej części Walnego Zgromadzenia albo odrębnego zebrania wyborczego. W przypadku, gdy wybory do Rady Osiedla odbywają się w ramach danej części Walnego Zgromadzenia, wybrane komisje Walnego Zgromadzenia pełnią również rolę komisji zebrania wyborczego Rady Osiedla.

3. Liczbę członków Rady Osiedla ustala Rada Nadzorcza.

4. Wybory do Rady Osiedla dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród członków posiadających tytuł prawny do lokalu w danym osiedlu.

5. Przedmiotem zebrania wyborczego Rady Osiedla może być wyłącznie wybór lub odwołanie członków Rady Osiedla. Zebranie wyborcze Rady Osiedla jest ważne bez względu na liczbę uczestniczących członków.

6. Zebranie wyborcze Rady Osiedla zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na żądanie:

   1) Rady Nadzorczej,

   2) 1/10 członków posiadających tytuł prawny do lokalu w danym osiedlu.

7. Żądanie zwołania zebrania wyborczego Rady Osiedla powinno być złożone na piśmie.

8. Zarząd zobowiązany jest zwołać zebranie wyborcze Rady Osiedla w terminie 30. dni

od złożenia wniosku o jego zwołanie. Zawiadomienie o zwołaniu zebrania wyborczego Rady Osiedla następuje poprzez wywieszenie w terminie na 21 dni przed terminem zebrania ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni, Administracji Osiedla, w klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni w obrębie danego osiedla oraz umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni.

8[1]. W przypadku naruszenia przez członka Rady Osiedla zakazu konkurencji określonego w § 103, Rada Osiedla może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim przypadku Zarząd jest zobowiązany, w okresie do 45. dni od dnia podjęcia przez Radę Osiedla uchwały o zawieszeniu, na żądanie Rady Osiedla lub zawieszonego członka Rady Osiedla, zwołać zebranie wyborcze. Zebranie wyborcze rozpatruje zarzut naruszenia zakazu konkurencji i rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Osiedla.

8[2]. W przypadku utraty mandatu z przyczyn określonych w § 136 ust. 2 pkt 6, 7, 7[1], 8 i 9 postanowienia ust. 8[1] stosuje się odpowiednio.

9. W razie niezwołania przez Zarząd zebrania wyborczego Rady Osiedla w terminie wskazanym w ust. 8, uprawnioną do zwołania zebrania wyborczego Rady Osiedla jest Rada Nadzorcza.

10. Uprawnionymi do uczestnictwa w zebraniu wyborczym Rady Osiedla są członkowie posiadający tytuł prawny do lokalu w danym osiedlu oraz członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej. Członkowie w zebraniu wyborczym Rady Osiedla mogą uczestniczyć tylko osobiście albo przez pełnomocnika. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w zebraniu wyborczym Rady Osiedla przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może być członkiem Rady Osiedla. Postanowienia § 107 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

11. W przypadku, gdy członkowi przysługuje kilka tytułów prawnych do lokalu swe prawa wyborcze realizuje w jednym wybranym osiedlu, przy czym taki członek może realizować swe prawa wyborcze wyłącznie do Rady Osiedla, tożsamej z wybraną przez siebie częścią Walnego Zgromadzenia. Złożenie oświadczenia w trybie § 107 ust. 2 Statutu rodzi skutki także w zakresie uprawnienia do uczestniczenia w zebraniu wyborczym Rady Osiedla.

12. W przypadku, gdy wybory do Rady Osiedla odbywają się poza obradami Walnego Zgromadzenia, zebranie wyborcze Rady Osiedla otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który potwierdza prawidłowość zwołania zebrania wyborczego Rady Osiedla i zarządza wybór Prezydium zebrania.

13. Zebranie wyborcze Rady Osiedla odbywane poza obradami Walnego Zgromadzenia wybiera Prezydium, które kieruje przebiegiem zebrania. W skład Prezydium wchodzą: przewodniczący, zastępca przewodniczącego oraz sekretarz. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

14. Zebranie wyborcze Rady Osiedla odbywane poza obradami Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów komisję mandatowo-

skrutacyjną, w składzie nie mniejszym niż 3 osoby.

Do zadań komisji należy:

1) sprawdzenie listy obecności i skuteczności udzielonych pełnomocnictw, oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób pozbawionych zdolności do czynności prawnych lub posiadających tę zdolność ograniczoną,

2) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego zebrania obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu,

3) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.

15. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

16. Komisja sporządza protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz komisji. Sekretarz komisji przekazuje przewodniczącemu zebrania protokół wraz z zamkniętymi w kopercie listą obecności, listą kandydatów i kartami wyborczymi.

17. Sekretarz zebrania wyborczego Rady Osiedla w trakcie zebrania sporządza protokół, który po opatrzeniu podpisami sekretarza i przewodniczącego zebrania wraz z dokumentami otrzymanymi od komisji mandatowo-skrutacyjnej przekazuje w dniu odbycia zebrania niezwłocznie do Zarządu Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni przechowuje dokumenty z zebrania wyborczego Rady Osiedla co najmniej przez 10 lat.

18. Przebieg zebrania wyborczego Rady Osiedla może być dodatkowo utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i/lub obraz, o czym uczestniczący w zebraniu powinni być uprzedzeni.

19. Zgłaszanie kandydatów do Rady Osiedla odbywa się w trybie § 110 ust. 4. Statutu.

20. Zgłaszanie kandydatur członków Rady Osiedla odbywa się pisemnie z podaniem:

1) imienia, nazwiska i adresu kandydata,

2) imienia, nazwiska i adresu osób zgłaszających.

21. Kandydaci na członków Rady Osiedla do zgłoszenia dołączają ankietę, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:

1) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,

2) zatrudnienia w Spółdzielni lub zawarcia ze Spółdzielnią odpłatnych umów gospodarczych,

3) pozostawania w związku małżeńskim albo konkubinacie z osobą, która zawarła ze Spółdzielnią odpłatne umowy gospodarcze,

4) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,

5) zalegania z wnoszeniem opłat na rzecz Spółdzielni, w tym w szczególności za użytkowanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz kredytu,

6) wykształcenia i wykonywanego zawodu,

7) zgody na przetwarzanie danych osobowych.

22. Kandydaci na członków Rady Osiedla przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania. W przypadku nieobecności kandydata członek prezydium zebrania odczytuje ankietę złożoną przez kandydata.

23. Wybory członków Rady Osiedla przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej. Karty wyborcze są ostemplowane i podpisane przez wszystkich członków komisji mandatowo-skrutacyjnej. Wydawanie kart wyborczych uprawnionym do głosowania następuje po odczytaniu imienia i nazwiska osoby upoważnionej do głosowania z listy uczestników.

24. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

25. Głos jest nieważny, jeżeli:

1) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,

2) karta wyborcza jest przekreślona,

3) karta wyborcza zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba mandatów w Radzie Osiedla.

26. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.

27. Do Rady Osiedla zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Liczba osób wybranych do Rady Osiedla nie może przekroczyć liczby mandatów.

28. Jeżeli w wyniku wyborów kilku kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby miejsc w Radzie Osiedla, zarządza się wybory uzupełniające między tymi kandydatami, według wyżej wymienionych zasad.

29. W trybie przewidzianym dla wyboru zebranie wyborcze Rady Osiedla może odwołać członka Rady Osiedla zwykłą większością głosów.

§ 136

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:

   1) odwołania członka Rady Osiedla. Członek Rady Osiedla może być odwołany przez zebranie wyborcze Rady Osiedla lub tę część Walnego Zgromadzenia, która go wybrała, zwykłą większością głosów,

   2) rezygnacji,

   3) ustania członkostwa w Spółdzielni,

   4) zmiany przynależności do grupy członków, na terenie której działa Rada Osiedla lub do danej części Walnego Zgromadzenia. § 135 ust. 11 stosuje się odpowiednio.

   5) zatrudnienia w Spółdzielni,

   6) gdy członek Rady Osiedla pozostaje w związku małżeńskim albo w konkubinacie z osobą, która podejmuje się lub świadczy odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni, względnie zawiera umowy gospodarcze ze Spółdzielnią,

   7) gdy członek Rady Osiedla podejmuje się świadczyć lub świadczy odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni, względnie ma zawartą umowę gospodarczą ze Spółdzielnią,

   8) nie rozwiązania umowy o pracę lub umowy gospodarczej, w tym dotyczącej świadczenia odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni, łączącej członka Rady Osiedla, jego małżonka albo konkubenta ze Spółdzielnią w terminach określonych w § 103 ust. 3 Statutu,

   9) dwukrotnie nieusprawiedliwionej nieobecności w okresie kadencji na części Walnego Zgromadzenia, do której przynależy, przy czym usprawiedliwienie winno być złożone najpóźniej w ciągu 14. dni od daty odbycia części Walnego Zgromadzenia, w Administracji Osiedla,

   10) dwukrotnie nieusprawiedliwionej nieobecności w ciągu roku kalendarzowego na posiedzeniu Rady Osiedla, przy czym usprawiedliwienie powinno być złożone przewodniczącemu Rady Osiedla lub jego zastępcy, najpóźniej w ciągu 14. dni od daty posiedzenia,

   11) zajmowania się przez członka Rady Osiedla interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

3. W przypadkach określonych w ust. 2. pkt 2–5 utrata mandatu następuje w dacie wystąpienia zdarzenia powodującego jego utratę, natomiast w przypadkach określonych w pkt. 1, 6, 7, 7^1, 8, 9 i 10 utratę mandatu stwierdza przez głosowanie zebranie wyborcze Rady Osiedla działające samodzielnie lub w ramach danej części Walnego Zgromadzenia, do której przynależy członek Rady Osiedla.

4. Jeżeli na skutek utraty mandatów liczba członków Rady Osiedla zmniejszy się, to na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat, wchodzi kandydat, który w ostatnich wyborach do Rady Osiedla uzyskał największą liczbę głosów spośród innych kandydatów. Kadencja takiego członka Rady Osiedla kończy się z kadencją całej Rady. Fakt ten jest odnotowywany w protokole posiedzenia Rady Osiedla.

5. W przypadku braku możliwości uzupełnienia składu Rady Osiedla w sposób określony w ust. 4, zebranie wyborcze Rady Osiedla, zwołane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od powzięcia informacji o tym fakcie, dokonuje wyboru uzupełniającego do końca kadencji Rady Osiedla. Do czasu dokonania wyboru uzupełniającego Rada Osiedla działa w niepełnym składzie.

§ 136[1]

1. Członkom Rady Osiedla przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady i jej komisji, o ile zostały powołane, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.

3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenia Rady Osiedla i jej komisji nie odbyły się lub członek Rady nie uczestniczył w żadnym z posiedzeń, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje.

4. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Osiedla i jej komisji jest wypłacane z dołu w terminie do 15. dnia następnego miesiąca.

5. Za nieobecność członka Rady Osiedla na jej posiedzeniu lub posiedzeniu komisji Rady Osiedla potrąca się 20% z należnego ryczałtowego miesięcznego wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1.

§ 137

Do zakresu działania Rady Osiedla należy współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą, a w szczególności:

1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą w zakresie wypracowania planów gospodarczych osiedla w ramach planów ogólnych Spółdzielni,

2) opiniowanie lub proponowanie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym osiedla,

3) proponowanie planów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej osiedla,

4) przedkładanie propozycji projektów wieloletnich planów remontowych osiedla,

5) proponowanie lub opiniowanie struktury organizacyjnej administracji osiedla,

6) opiniowanie wniosków o nawiązanie i rozwiązanie stosunku pracy z kierownikiem

Administracji Osiedla,

7) skreślony

8) stawianie wniosków o nagradzanie kierownika Administracji Osiedla i jego zastępców,

9) rozpatrywanie odwołań mieszkańców i osób trzecich od decyzji kierownika Administracji Osiedla i jego zastępców, w zakresie dotyczącym działalności osiedla,

10) stawianie lub opiniowanie wniosków, w tym zgłaszanych przez mieszkańców, dotyczących utworzenia lub likwidacji na terenie osiedla placówek gospodarczych, socjalnych i rekreacyjnych,

11) organizowanie we własnym zakresie lub przy współdziałaniu z innymi Radami Osiedli, Radą Nadzorczą i Zarządem działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej, w granicach określonych regulaminem tej działalności,

12) pełnienie funkcji rozjemcy w konfliktach między mieszkańcami,

13) propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego,

14) rozpatrywanie lub zgłaszanie innych spraw i inicjatyw związanych z działalnością osiedla,

15) zgłaszanie uwag w zakresie stwierdzonych nieprawidłowości związanych z pracą Administracji Osiedla,

16) podejmowanie uchwały o zawieszeniu członka Rady Osiedla,

17) podejmowanie inicjatyw konsultacyjnych z mieszkańcami osiedli w kwestiach żywotnych dla mieszkańców osiedli lub nieruchomości, w formie ankiet, zapytań, referendum lub w formie zorganizowania zebrań mieszkańców osiedla lub nieruchomości.

§ 138

1. Rada Osiedla sporządza sprawozdanie ze swojej działalności.

2. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Wszelkie uchwały Rady Osiedla przekazywane są w formie pisemnej lub dokumentowej do wiadomości Zarządu i Rady Nadzorczej w terminie 2. tygodni od dnia powzięcia.

XI.[1] Polityka informacyjna Spółdzielni

§138[1]

1. Zarząd Spółdzielni, kierując się zasadami jawności, otwartości i transparentności, zapewnia członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami, którym przysługują prawa do lokali, pełną informację o swojej działalności w zakresie realizacji planów działania jak i sytuacji finansowej.

2. Określone w ust. 1 obowiązki Zarząd realizuje poprzez:

   1) prowadzenie strony internetowej, na której zamieszcza się w szczególności informacje dotyczące:

      a) organów Spółdzielni,

      b) lokalizacji zasobów Spółdzielni,

      c) administracji poszczególnych osiedli,

      d) rzeczowych planów remontowych, z podziałem na nieruchomości,

      e) indywidualnego dostępu do stanu konta opłat z tytułu użytkowania lokalu,

      f) poszczególnych składników opłat związanych z użytkowaniem lokalu,

      g) Walnego Zgromadzenia i dokumentów z nim związanych,

      h) uchwał podejmowanych przez organy Spółdzielni.

   Ponadto na stronie zamieszcza się tekst aktualnego Statutu Spółdzielni i uchwalonych na jego podstawie regulaminów oraz obowiązujących przepisów prawnych z zakresu mieszkalnictwa.

   2) zamieszczanie informacji na tablicach informacyjnych, umieszczonych na klatkach schodowych, w administracjach osiedli i w budynku Zarządu Spółdzielni.

XI.[2] Ochrona danych osobowych

§138[2]

1. Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa przetwarza dane osobowe zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Podstawą przetwarzania danych osobowych przez Poznańską Spółdzielnię Mieszkaniową są przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie ochrony i przetwarzania danych osobowych a także przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali a w przypadkach, gdy wymagana jest zgoda osoby fizycznej – jej zgoda.

3. Administratorem Danych Osobowych jest Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa. Zarząd

Spółdzielni organizuje ochronę danych osobowych oraz określa zasady ich przetwarzania oraz udostępniania odbiorcom danych osobowych, w tym pracownikom oraz członkom Rady Nadzorczej lub członkom Rad Osiedli.

4. Wszystkie działania Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w swoich założeniach będą uwzględniały aktualnie obowiązuje przepisy dotyczące ochrony danych osobowych.

XII. Gospodarka Spółdzielni

§ 139

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, w celu zapewnienia korzyści dla członków Spółdzielni, w oparciu o okresowe plany uchwalane przez Radę Nadzorczą, w ramach kierunków działania, określonych przez Walne Zgromadzenie.

2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze źródeł własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi w ramach uprawnień wynikających ze Statutu, a także dotacji i innych nieodpłatnych świadczeń.

3. Różnica między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 140

Fundusze Spółdzielni stanowią:

1) fundusz zasobowy,

2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 141

Spółdzielnia tworzy ponadto następujące fundusze celowe:

1) na remonty zasobów lokalowych,

2) świadczeń socjalnych.

§ 142

Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej, która jednocześnie określa zasady ich tworzenia oraz gospodarowania tymi funduszami.

§ 143

Nadwyżka bilansowa Spółdzielni, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, może być przeznaczona na:

1) fundusz remontowy,

2) skreślony,

3) fundusz zasobowy,

4) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obciążających członków,

5) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej.

§ 144

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są z funduszy własnych w następującej kolejności:

1) z funduszu zasobowego

2) z funduszu remontowego.

XIII. Likwidacja Spółdzielni

§ 145

1. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji, po przeprowadzeniu przez likwidatora postępowania likwidacyjnego, określonego w ustawie prawo spółdzielcze i zaspokojeniu roszczeń względem Spółdzielni, ostatnie Walne Zgromadzenie określa cele, na jakie przeznaczony zostaje pozostały po likwidacji majątek.

2. Jeżeli po dwukrotnym, pisemnym powiadomieniu członków o Walnym Zgromadzeniu, Zgromadzenie nie może dojść do skutku, uprawnienia określone w ust. 1 przechodzą na związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia była zrzeszona lub na Krajową Radę Spółdzielczą.

3. Pozostały po likwidacji majątek może być przeznaczony w sposób następujący:

   1) majątek trwały oraz ruchomości, a także papiery wartościowe i udziały w podmiotach gospodarczych, które nie znalazły nabywców, przeznacza się na cele:

      a) spółdzielcze,

      b) społeczne,

   2) wolne środki pieniężne przeznacza się na wypłaty dla członków Spółdzielni.

4. Udział członków w podziale majątku, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, jest proporcjonalny do okresu trwania członkostwa w Spółdzielni.

5. Wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w ust. 3 pkt 2, dokonuje się w gotówce, po potrąceniu zaległości wobec likwidowanej Spółdzielni.

§ 146

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 147

Rada Nadzorcza może określić, w miarę potrzeby, szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni, w ramach przepisów ustawy prawo spółdzielcze i postanowień Statutu.

XIV. Przepisy końcowe

§ 148

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym, wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 149

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie postanowienia ustaw: Prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych, przy uwzględnieniu przepisów powszechnie obowiązujących.

§ 150

Do czasu wprowadzenia w życie regulaminów, o których mowa w Statucie, mają zastosowanie dotychczas obowiązujące regulaminy w Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w zakresie nienaruszającym przepisów powszechnie obowiązujących i Statutu.

§ 151

Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania.

Statut wpisano do rejestru przedsiębiorców
Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda
w Poznaniu pod poz.
KRS 150 533 dnia 22.02.2019
Poznań, dnia 15.03.2019

Joanna Ornelewska