

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŻABIANKA” W GDAŃSKU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Żabianka" w Gdańsku.
2. Spółdzielnia działa na zasadach określonych w niniejszym Statucie, w ustawie z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1560; z późniejszymi zmianami), w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222; z późniejszymi zmianami) oraz w innych ustawach.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni Mieszkaniowej "Żabianka" jest Gdańsk.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Żabianka" działa na terenie województwa pomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni Mieszkaniowej "Żabianka" jest nieokreślony.
4. Majątek Spółdzielni Mieszkaniowej „Żabianka” jest prywatną własnością jej członków.
5. Lokale użytkowe, stanowiące własność Spółdzielni nie mogą być przedmiotem sprzedaży lub hipoteki.

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD - 68.10.Z),
 - b) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD - 68.20.Z),
 - c) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD - 68.32.Z).
2. W ramach przedmiotu działalności Spółdzielnia może:
 - a) ustanawiać w jej budynkach spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,
 - b) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali,
 - c) wynajmować na rzecz członków lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
 - d) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - e) wynajmować na rzecz osób niebędących członkami Spółdzielni lokale o innym przeznaczeniu.

§ 4

Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 3.

II. CZŁONKOWIE, ZAMIANA I WYNAJMOWANIE LOKALI

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (zwane ekspektatywą własności).

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie takiej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) nabycia ekspektatywy własności,
 - 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą nabycia prawa, z zastrzeżeniem ust. 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię w terminie 14 dni o nabyciu prawa.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawa do 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 wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 7

1. Zarząd prowadzi w formie pisemnej lub w formie elektronicznej rejestr członków, zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 4) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 5) datę ustania członkostwa.
 - 6) numer członkowski
2. Zarząd, w ramach rejestru członków, prowadzi w formie pisemnej lub w formie elektronicznej rejestr wkładów i udziałów, zawierający:
 - 1) ilość zadeklarowanych i wniesionych udziałów oraz zmiany danych w tym zakresie,
 - 2) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zmiany danych w tym zakresie.

§ 8

1. W przypadkach określonych w §5 i §6 Statutu, Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnianie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 14 dni od zaistnienia okoliczności, określonych w §5 i §6 Statutu.
3. Osoba, o której mowa w §5 Statutu jest zobowiązana w terminie 14 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w §5 i §6 Statutu do złożenia w formie pisemnej, kwestionariusza osobowego zawierającego zastępujące jej dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w pkt 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w pkt 2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1.
4. W przypadku zmiany danych, określonych w ust. 3, członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 14 dni o zaistnieniu zmian. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać następujące dane członka:
 - 2) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 3) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 4) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w pkt 2,
 - 5) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 6) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w pkt 2,
 - 7) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 8) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1.
6. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 14 dni od zaistnienia określonych okoliczności, wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

7. Przyjęcie stwierdza się w deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
8. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu dwóch miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej powzięcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
9. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ona wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa wyżej, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 10

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli osoby te spełniają wymogi Statutu.
2. W przypadku zamiany mieszkania lokatorskiego wymagana jest zgoda Spółdzielni.
3. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
4. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić prawa odrębnej własności na zasadach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
5. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
6. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Członków oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków i zamieszczenia w porządku obrad określonych spraw,
 - 3) prawo do przeglądania i odpłatnego otrzymania kopii protokołu oraz uchwał z obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 4) prawo przeglądania i odpłatnego otrzymania kopii uchwał Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - 5) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 6) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
 - 7) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 8) prawo do przeglądania i odpłatnego otrzymania kopii rocznych sprawozdań finansowych oraz protokołów lustracji,
 - 9) prawo do odpłatnego otrzymania kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.

- 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 11) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 12) prawo do uzyskania prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu w trybie określonym w Statucie,
 - 13) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
 - 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 15) prawo krytyki niewłaściwie działających organów Spółdzielni,
 - 16) prawo żądania od Spółdzielni kalkulacji wszystkich opłat za zajmowany lokal.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 3. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii, nie dłuższy jednak niż 14 dni.

§ 12

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał i decyzji organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty za użytkowanie lokalu,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni i kwestionariuszu osobowym,
- 5) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 13

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku lub skargi, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna.

§ 14

1. Wnioski i skargi członków kierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

V. WPISOWE, UDZIAŁY, WKŁADY

§ 15

1. Osoby, które uzyskały członkostwo w Spółdzielni od 09 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 09 września 2017 roku to były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Zwrot nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Spółdzielnia zwraca udział na wniosek, z zastrzeżeniem ust. 3, w terminie jednego miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
3. W przypadku ustania członkostwa po 09 września 2017 roku udziałów nie wypłaca się. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 16

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni stanowiąca różnicę między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a pomocą uzyskaną przez Spółdzielnię ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu w części przypadającej na jego lokal.

§ 17

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem sytuacji określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza się przetarg nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu na zasadach i w sposób określony w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Z wartości lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, 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, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane wg 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.

§ 18

Rozliczeń, o których mowa w § 17, dokonuje się wg stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 19

Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

§ 20

Wyplata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka osoby prawnej powinna być dokonana:

1. z tytułu wkładu mieszkaniowego - jeżeli należność ustalana jest w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego,
2. z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu po wygaśnięciu tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
3. z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego, budowlanego w ciągu trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa.

VI. PRAWO DO LOKALU

§ 21

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI, ORAZ ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.

Opłaty za używanie lokali

§ 22

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w częściach przypadających na ich lokale, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia Członków tak stanowi.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia Członków tak stanowi.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów, podatków oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3, 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 (wydzieloną) nieruchomość.
6. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków z działalności Spółdzielni. Osoby te nabywają prawo do pożytków z działalności Spółdzielni od pierwszego dnia następnego miesiąca po zawiadomieniu Spółdzielni o nabyciu prawa lub przyjęciu w poczet członków.

§ 23

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 22 ust. 1, 2 i 3, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jednolicie na całość zasobów,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 24

1. Opłaty, o których mowa w § 22 ust. 1, 2 i 3, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków

§ 25

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 26

Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 27

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
3. Nakłady te dokonywane są na koszt i ryzyko członka Spółdzielni (użytkownika lokalu).

§ 28

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. W przypadku zwolnienia lokalu, nakłady z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań nie podlegają rozliczeniu. Nie dotyczy to roszczenia Spółdzielni z tytułu kosztów usunięcia przez członka (użytkownika lokalu) tych nakładów, które zostały wykonane niezgodnie z obowiązującymi przepisami.

VIII. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 29

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
 - 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w §32 do §36,

- 4) likwidacji Spółdzielni.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 1-3, Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§ 30

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

§ 31

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

§ 32

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.

§ 33

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali.

§ 34

Członkostwo ustaje w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

§ 35

Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.

§ 36

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 37

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za, przeciw uchwale oraz wstrzymujące się.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Walne Zgromadzenie Członków

§ 38

1. Walne Zgromadzenie Członków jest Najwyższym organem Spółdzielni.
2. Gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500 Walne Zgromadzenie Członków jest podzielone na części. W takim przypadku Rada Nadzorcza każdorazowo ustala uchwałą ilość części oraz zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa. W razie wątpliwości treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw jest punktem w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw, mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
4. W Walnym Zgromadzeniu Członków mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

§ 39

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań Rady Nadzorczej,
- 3) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Zarządu,
- 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 5) podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej oraz Zarządu,

- 6) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni, oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 7) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków lub wystąpienia z nich oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działalności w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych i społecznych oraz wystąpienia z nich,
- 14) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia Członków oraz Rady Nadzorczej,
- 15) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 16) uchwalanie Statutu i zmian do Statutu,
- 17) odwoływanie członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie Członków nie udzieliło absolutorium, większością 2/3 głosów,
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu i innej jednostki organizacyjnej,
- 19) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

§ 40

1. Walne Zgromadzenie Członków jest zwoływane przez Zarząd do 30 czerwca każdego roku. Termin, miejsce i porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków ustalają wspólnie Rada Nadzorcza i Zarząd z uwzględnieniem wcześniej złożonych i uzasadnionych wniosków członków Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie Członków może być zwołane również na żądanie:
 - Rady Nadzorczej,
 - 1/10 członków Spółdzielni.
 Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone w formie pisemnej, z podaniem celu jego zwołania. Cel zwołania Walnego Zgromadzenia Członków musi znajdować się w porządku obrad.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Członków.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

7. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia Członków w terminach określonych w ustępie 1, Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 41

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny jej członek.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej: przewodniczący, vice przewodniczący, sekretarz.

§ 42

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu Członków, z wyjątkiem tych uchwał do podjęcia których zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagana jest kwalifikowana większość.
2. Uchwały w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowane są bez względu na ogólną liczbę uprawnionych do głosowania.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków odbywa się jawnie, z wyjątkiem:
 - a) wyborów do Rady Nadzorczej,
 - b) odwoływania członków Zarządu w związku z nieudzieleniem im absolutorium.

Na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Członków zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

4. Walne Zgromadzenie Członków może zostać przerwane i dokończony w terminie ustalonym przez to Walne Zgromadzenie Członków. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do przygotowania kontynuacji Walnego Zgromadzenia Członków zgodnie z ustalonym terminem.

§ 43

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

§ 44

Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący oraz sekretarz Walnego Zgromadzenia Członków. Protokół z Walnego Zgromadzenia Członków jest jawny dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Rada Nadzorcza

§ 45

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza liczy od 15 do 17 członków.
3. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni w sposób i na zasadach określonych w regulaminie Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ostatniego cząstkowego Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu siedmiu dni po Walnym Zgromadzeniu Członków w celu

ukonstytuowania się Rady oraz wyboru ze swego grona: przewodniczącego, jego zastępcy, sekretarza oraz przewodniczących stałych komisji problemowych.

5. Kadencja członków Rady Nadzorczej wynosi trzy lata.

§ 46

1. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, w wyniku czego skład Rady Nadzorczej byłby mniejszy od minimalnego ustalonego w §45 ust. 1, przeprowadza się wybory uzupełniające na Walnym Zgromadzeniu Członków.
2. W przypadku odwołania członka Rady Nadzorczej w czasie trwania kadencji, odwołany członek Rady nie może kandydować w wyborach do Rady Nadzorczej do końca kadencji, z której został odwołany oraz kolejnej trzyletniej kadencji.

§ 47

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni, zgodnych z kierunkami ustalonymi przez Walne Zgromadzenie Członków,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) analizę okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno - gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni oraz poszczególnych jej członków,
- 3) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 4) uchwalanie przedstawionej przez Zarząd struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz odwołań od jego decyzji,
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 7) ustalanie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczania członków Spółdzielni na poszczególne części Walnego Zgromadzenia,
- 8) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawianie opinii z analizy wniosków polustarczyjnych na pierwszym Walnym Zgromadzeniu Członków odbywającym się po lustracji,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 11) uchwalanie przedstawionych przez Zarząd zasad tworzenia i gospodarowania funduszami,
- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków na warunkach określonych w Statucie i regulaminach,
- 13) wybór biegłego rewidenta w celu zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 14) przyznawanie wynagrodzeń i premii dla członków Zarządu,
- 15) uchwalanie przedstawionych przez Zarząd regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 48

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego.

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu Spółdzielni w terminie do dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości wszystkim członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) na co najmniej 3 dni przed terminem posiedzenia.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w obecności co najmniej 50 % + 1 składu Rady określonego w § 45 ust. 2.
5. W posiedzeniach Rady, jej Prezydium oraz w komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
6. Członkowie Spółdzielni mogą uczestniczyć w posiedzeniach Rady Nadzorczej.
7. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady i jej komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.
8. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni ani jej służb etatowych.
9. Rada Nadzorcza może powołać komisje czasowe do rozwiązania konkretnego problemu. Do pracy w tych komisjach może zaprosić osoby spoza Rady wg kompetencji.
10. Członek Rady Nadzorczej nie może brać udziału w głosowaniu w sprawach jego dotyczących.
11. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują miesięczne wynagrodzenie brutto w wysokości:

a)	Przewodniczący	80 %,	
b)	Zastępca Przewodniczącego		60 %,
c)	Sekretarz	60 %,	
d)	Przewodniczący Komisji	50 %,	
e)	Członkowie		35 %,

 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 49

1. W celu wykonania swoich zadań statutowych Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni, sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności na Walnym Zgromadzeniu Członków.

§ 50

Rada Nadzorcza powołuje stałe lub czasowe Komisje działające na podstawie regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą

§ 51

Regulamin Rady Nadzorczej określa wewnętrzną jej strukturę, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

Zarząd

§ 52

1. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech członków w tym prezesa i jego zastępcy.
3. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza na czas nieokreślony.

4. Wyboru członków Zarządu dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych przez członków Rady Nadzorczej – zwykłą większością głosów w obecności 50% + 1 członków Rady Nadzorczej.
5. Z prezesem i pozostałymi członkami Zarządu, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
6. Rada Nadzorcza może w odwołać w każdym czasie członka Zarządu w głosowaniu tajnym. Do odwołania wymagana jest większość głosów równa co najmniej 3/5 ogólnej liczby członków Rady i obecności nie mniej jak 3/5 członków Rady Nadzorczej. Skuteczność odwołania wymaga również pisemnego uzasadnienia określającego zaistnienie (podanie) konkretnych, ważnych powodów, którymi są na przykład udokumentowane działania na szkodę Spółdzielni.
7. Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 53

1. Zarząd podejmuje swoje decyzje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami swoje funkcje Zarząd wykonuje w ramach podziału kompetencji pomiędzy członkami Zarządu.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych ustawowo lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali,
 - 2) podejmowanie decyzji w sprawach powstania, utraty i ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) zawieranie umów o ustanowieniu praw do lokali,
 - 4) sporządzanie projektów:
 - a) regulaminów,
 - b) struktury organizacji Spółdzielni,
 - c) planów gospodarczo - finansowych,
 - d) programów działalności społecznej i kulturalnej.
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów,
 - 6) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań, w tym finansowych i przedkładanie ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków,
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Regulamin Zarządu określa szczegółowy zakres uprawnień Zarządu, podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 54

Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 55

1. Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składa poprzez swoje podpisy co najmniej dwóch członków Zarządu.
2. Zarząd może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonania określonych czynności prawnych.

X. Gospodarka Spółdzielni

§ 56

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 57

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - fundusz udziałowy,
 - fundusz zasobowy,
 - fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - fundusz remontowy,
 - fundusz świadczeń socjalnych.Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu świadczeń socjalnych określone są w odrębnych przepisach.

§ 58

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Sposób pokrycia strat, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków uwzględniająca postanowienia obowiązującego prawa.
3. Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całego jej działania.
5. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni umieszcza w Monitorze Sądowym i Monitorze Gospodarczym.

XI. Postanowienia końcowe.

§ 59

1. W sprawach nieobjętych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy obowiązującego prawa.
2. Zmiany statutu nie powodują utraty praw nabytych.
3. Uchwalony przez Walne Zgromadzenie statut lub jego zmiany wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.