

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSIEDLE MŁODYCH” W GDAŃSKU

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSIEDLE MŁODYCH” w Gdańsku, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Gdańsk.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1560; z późniejszymi zmianami), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222; z późniejszymi zmianami) oraz innych ustaw.

§ 3.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 1. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD - 68.20.Z).
 2. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD – 68.32.Z).
 3. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD - 68.10.Z).
 4. Roboty budowlane specjalistyczne (PKD – 43).
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 4) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 5) prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

§ 4.

W ramach przedmiotu działalności Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać w jej budynkach spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
- 2) ustanawiać odrębną własność lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
- 3) wynajmować na rzecz członków i osób niebędących członkami lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

Członkostwo w Spółdzielni

§ 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 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. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię w terminie 7 dni o nabyciu prawa.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo 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.

Stwierdzanie nabycia członkostwa w Spółdzielni

§ 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 7 dni od zaistnienia okoliczności, określonych w §5 i §6 Statutu.
3. Osoba, o której mowa w §5 Statutu jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w §5 i §6 Statutu do złożenia w formie pisemnej, kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego 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 7 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, przez osoby o których mowa w ust. 1 i 2 deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać następujące dane członka:
 - 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.
6. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 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 powinno być stwierdzone 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 jednego tygodnia 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.

Wpisowe, udział i opłaty manipulacyjne

§ 10.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09 września 2017 roku wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09 września 2017 roku to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

3. Zwrot, o którym mowa w ust. 2, 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.
4. 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.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

Prawa członków

§ 11.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyjątkiem członków nieposiadających zdolności do czynności prawnych,
 - 2) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 3) prawo otrzymania odpisu:
 - a) Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych,
 - b) faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 4) prawo przeglądania rejestru członków w zakresie nienaruszającym przepisów ustawy o ochronie danych osobowych,
 - 5) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 6) korzystanie z innych praw określonych w Statucie,
 - 7) inne prawa zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust 1 pkt 3, 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. 2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.

Obowiązki członków

§ 12.

Członek obowiązany jest :

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
3. uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
5. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
6. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
7. uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
8. przestrzegać porządku domowego,
9. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
10. udostępniać lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego, wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
11. udostępniać lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
12. udostępniać lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,

13. udostępniać lokal w celu wykonania koniecznych robót remontowych lub przebudowy obciążających Spółdzielnię,
14. jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres nie może być dłuższy niż 12 miesięcy,
15. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

Ustanie członkostwa

§ 13.

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 §16 do §20,
 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.

§ 14.

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.

§ 15.

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.

§ 16.

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.

§ 17.

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.

§ 18.

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.

§ 19.

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.

§ 20.

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.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 21.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 60 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 7 dni od daty rozpatrzenia.
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 60 dni 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.

§ 22.

1. Wnioski i skargi członków kierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 60 dni 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.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 23.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 24.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie nie może być zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli.

§ 25.

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

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

§ 26.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w szczególności poprzez umieszczenie zawiadomienia w skrzynce pocztowej oraz poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Zarządu i w budynkach mieszkalnych na poszczególnych klatkach oraz na stronie internetowej Spółdzielni. 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.
2. Co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia wyklada się w lokalu Spółdzielni i udostępnia na stronie internetowej Spółdzielni następujące dokumenty:
 - 1) roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni,
 - 2) sprawozdanie finansowe,
 - 3) sprawozdanie biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego,
 - 4) sprawozdanie Rady Nadzorczej.

§ 27.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się zwykła większość członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu wzięło udział co najmniej 50% uprawnionych. Uchwały w sprawach: zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowane są bez względu na liczbę uczestniczących uprawnionych do głosowania.
4. Żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, łącznie z kolejnością ich rozpoznawania, mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 28.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
4. 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.

§ 29.

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 30.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

§ 31.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.

§ 32.

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

RADA NADZORCZA

§ 33.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni upoważniona przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.
5. Prawo zgłaszania kandydatów lub kandydata do Rady Nadzorczej mają grupy członków Spółdzielni liczące co najmniej 10 osób.

6. Zgłoszeni kandydaci muszą wyrazić pisemną zgodę na kandydowanie. Zgłoszenie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie w formie list kandydatów z podaniem:
 - a) imienia i nazwiska kandydata, miejsca zamieszkania,
 - b) imienia i nazwiska, oraz adresu zamieszkania osób zgłaszających (co najmniej 10 członków).
7. Listy Kandydatów zgłasza się do Zarządu Spółdzielni w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Listy ze wszystkimi kandydatami sporządzone w kolejności alfabetycznej, stanowią podstawę do sporządzenia kart wyborczych, które zostają wyłożone do wglądu członkom Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem mogą dokonywać swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - a) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - b) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - c) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - d) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej Spółdzielni,
 - e) wykształcenia i doświadczenia zawodowego.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
9. Komisja skrutacyjna ustala na podstawie listy obecności liczbę osób uprawnionych do głosowania, oraz liczbę członków, którym wydano karty do głosowania. Komisja ustala także liczbę niewykorzystanych kart do głosowania.
10. Głosowanie jest tajne, a wyboru dokonuje się poprzez postawienie znaku „X” w kratce przy nazwisku kandydata. Postawienie znaku „X” w kratce przy nazwisku kandydata oznacza, że głosujący członek go wybiera. Przy ustaleniu wyników głosowania nie bierze się pod uwagę kart do głosowania podartych całkowicie lub na części, jak również kart do głosowania innych niż przygotowane przez Zarząd Spółdzielni. Po ustaleniu liczby oddanych kart do głosowania komisja skrutacyjna oblicza głosy oddane na poszczególnych kandydatów.
11. Po zakończeniu głosowania komisja skrutacyjna dokonuje podliczenia głosów i sporządza protokół z przeprowadzonego głosowania, który powinien zawierać liczbę członków Rady, a także liczbę:
 - a) członków, którym wydano karty do głosowania,
 - b) oddanych kart do głosowania, co stanowi liczbę głosujących w zakresie danego głosowania,
 - c) liczbę kart nieważnych,
 - d) głosów ważnie oddanych na poszczególnych kandydatów.
12. Głos uważa się za nieważny, jeżeli liczba wskazanych znakiem „X” kandydatów przekracza liczbę miejsc mandatowych.
13. Po przedstawieniu wyników głosowania protokół z zabezpieczonymi kartami wyborczymi, komisja przekazuje do Zarządu Spółdzielni po zakończeniu zebrania. Wyniki głosowań podlegają wpisaniu do protokołu z Walnego Zgromadzenia.
14. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy w wyborach otrzymali największą liczbę głosów. Jeżeli po ustaleniu wyników głosowania dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, o wyborze rozstrzyga dłuższy staż członkowski.
15. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do zakończenia Walnego Zgromadzenia, w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
16. Członek może być wybrany do Rady Nadzorczej najwyżej na 2 następujące po sobie kadencje.

§ 34.

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu. Wniosek o odwołanie musi zawierać pisemne uzasadnienie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Osiedle Młodych”.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji Rady, wchodzi do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie nowo wybrany członek Rady.

§ 35.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczo - finansowych i remontowych, programów działalności społeczno - kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości dla potrzeb, na które przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 10) uchwalanie regulaminu ogłaszania i postępowania dotyczącego wyboru najkorzystniejszych ofert na roboty budowlane, eksploatacyjne oraz dostawę materiałów i urządzeń w zasobach Spółdzielni,
 - 11) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 12) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 13) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 14) uchwalanie regulaminu komisji Rady Nadzorczej,
 - 15) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczania z członkami zwalniającymi lokale,
 - 16) uchwalanie regulaminu rozliczania zużycia wody w zasobach mieszkalnych i pomieszczeniach ogólnodostępnych,
 - 17) uchwalanie regulaminu wymiany stolarki okiennej,
 - 18) uchwalanie regulaminu przetargu – ustnej licytacji w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych,
 - 19) uchwalenie regulaminu porządku domowego,
 - 20) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie,
 - 21) składanie sprawozdań ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu,
 - 22) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 36.

1. Rada Nadzorcza może wybrać ze swego grona Prezydium. W takim przypadku w skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady (lub przewodniczącego w przypadku braku Prezydium) jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni, czy jej służb etatowych.

§ 37.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego Zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane w terminie do jednego tygodnia od dnia zgłoszenia wniosku przez co najmniej 50% członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu.

3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej i elektronicznej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady. Pomimo braku w porządku obrad istnieje możliwość podjęcia uchwały wówczas, gdy zgodę wyrazi 2/3 statutowego składu Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 38.

1. Za udział w pracach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują miesięczne wynagrodzenie brutto w wysokości:

a) Przewodniczący Rady Nadzorczej	50 %
b) Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	30 %
c) Sekretarz	30 %
d) Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	40 %
e) Przewodniczący Komisji Stałych	30 %
f) pozostali członkowie	25 %

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

2. W przypadku zmiany składu Rady Nadzorczej w danym miesiącu wynagrodzenie dla jej członków przysługuje w części proporcjonalnej do okresu wykonywania tej funkcji w tym miesiącu.

§ 39.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ZARZĄD

§ 40.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 41.

1. Zarząd składa się z 2 osób – Prezesa Zarządu i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Wybór zastępcy Prezesa Zarządu następuje po zasięgnięciu opinii Prezesa.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 42.

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.

§ 43.

1. Do zakresu działania Zarządu należy 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 ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przekształcenie (przeniesienie) spółdzielczego prawa do lokalu na odrębną własność lokalu,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 9) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 44.

1. Zarząd działa kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 45.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik Zarządu.
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.

§ 46.

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 47.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych przewidziane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Najem lokalu

§ 48.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

§ 49.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.
4. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

6. ZMIANY LOKALI

§ 50.

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany mieszkań między sobą, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Postanowienia ust 1. stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży.

7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

Wkłady mieszkaniowe i budowlane

§ 51.

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu.

§ 52.

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie zbywanego przez Spółdzielnię w drodze przetargu wnosi wkład budowlany w wysokości ustalonej w drodze przetargu, przeprowadzonego zgodnie z treścią obowiązującego regulaminu przetargu.

Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 53.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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 eksploatacyjnych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu.
4. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Rozliczeń, o których mowa w ust. 1, dokonuje się wg stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
6. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 54.

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
 - 1) z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu),
 - 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
 - 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego, budowlanego lub garażowego – na dzień ustania członkostwa.
2. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów – w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu

- nabycia spadku; Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym ze skutecznego rozstrzygnięcia przetargowego,
- 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego, budowlanego lub garażowego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
3. Osoba uprawniona winna zwrócić się na piśmie o wypłatę udziałów wskazując adres lub konto bankowe, na które należy dokonać zwrotu.
 4. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 2 – 4 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.
 5. Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu:
 - 1) z wkładu mieszkaniowego należnego osobie uprawnionej,
 - 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należnej osobie uprawnionej.

8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Zasady ogólne

§ 55.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 56.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 57.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont wraz z polityką rachunkowości zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 58.

1. Spółdzielnia posiada następujące fundusze:
 - 1) Fundusz udziałowy,
 - 2) Fundusz zasobowy,
 - 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) Fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze niewyszczególnione w ust. 1 na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

§ 59.

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości w trybie według zasad określonych w odrębnych przepisach.

§ 60.

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Sposób podziału nadwyżki bilansowej pomiędzy członków określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy.

§ 61.

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

Zarządzanie nieruchomościami

§ 62.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją, utrzymaniem i remontem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją, utrzymaniem i remontem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją, utrzymaniem i remontem nieruchomości wspólnych, eksploatacją, utrzymaniem i remontem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności: koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni oraz podatki i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
5. Szczegółowe jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów określa regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia opłat za używanie lokali.
6. Opłaty określone w ust. 1 i 2, mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 63.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 62, jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu gospodarczo – finansowego,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 4) regulaminu rozliczania zużycia wody w zasobach mieszkalnych i pomieszczeniach ogólnodostępnych.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu gospodarczo – finansowego oraz rozliczania kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorcza.

§ 64.

1. Opłaty, o których mowa w § 62 – 63, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do przedostatniego dnia danego miesiąca.
2. Członek Spółdzielni posiadający tytuł prawny do dwóch lub więcej mieszkań własnościowych zobowiązany jest regulować opłaty zgodnie z § 62 – 63 naliczane od ilości osób zamieszkujących, ale nie mniej niż za jedną osobę. Jeżeli w mieszkaniu nikt nie zamieszkuje, członek wnosi opłaty jak za jedną osobę.
3. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 62 – 63, Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie w ustawowej wysokości. W indywidualnych przypadkach Zarząd może odstąpić od naliczania odsetek.

§ 65.

W przypadku uzyskania członkostwa przez osobę o ograniczonej zdolności do czynności prawnej, jej ustawowy lub prawny przedstawiciel składa zobowiązanie na piśmie do regulowania należności wobec Spółdzielni z tytułu korzystania z lokalu.

§ 66.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele

lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

2. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposobów wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 67.

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali zawarty jest w regulaminie określającym podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw.

§ 68.

1. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka poza opłatami uiszczanym za używanie lokalu.
3. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i członków Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

9. PRZEPISY SZCZEGÓLNE, KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 69

Realizując postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące przygotowania niezbędnych dokumentów do określenia odrębnej własności lokali, jeżeli członkowie o taką wystąpią, Spółdzielnia zobowiązana jest do:

1. Dokonania pomiarów lokali i sporządzenia dokumentacji technicznej dla określenia odrębnej własności każdego lokalu.
2. W przypadku różnicy metrażu mieszkań po pomiarach w porównaniu z dotychczasową wielkością określoną na decyzji przydziałowej lub innych dokumentach wprowadzić do ewidencji prawidłowe metraże i od tej daty zmienić wymiar opłat.
3. Z tytułu powyższych zmian nie ulegają zmianie wysokości wpłaconych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
4. Członkowie i najemcy nie mają prawa do roszczeń o zwrot opłat wynikających ze zmian powierzchni użytkowej po dokonanych pomiarach.
5. Jeżeli właściciele lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości podejmą uchwałę o odłączeniu się od Spółdzielni, wówczas Spółdzielnia powinna zażądać od właścicieli tych lokali zwrotu nakładów poniesionych przez Spółdzielnię z funduszu remontowego na remont i modernizację danej nieruchomości. Zwrot ten dotyczy kwoty pokrywającej ujemne (debetowe) saldo konta funduszu remontowego i zaległości opłatach na danej wyłączonej nieruchomości według stanu na dzień odłączenia.

§ 70.

1. Zmiany Statutu nie powodują utraty praw nabytych.
2. Statut wywołuje skutki prawne z dniem jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.