

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zagajnik” i zwana jest w dalszej części Statutu „Spółdzielnią”. Spółdzielnia może używać skrótu swej nazwy SM „Zagajnik”.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Łódź.
2. Spółdzielnia działa na terenie Łodzi.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.
2. Spółdzielnia może być członkiem podmiotów gospodarczych oraz społecznych.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego Statutu, ustawy

z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze /t.j.Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późn.zm./, ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz.1116 z późn. zm./.

§ 4.

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

§ 5.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1/ ustanawianie spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 2/ ustanawianie odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 3/ wynajmowanie członkom i innym osobom lokali użytkowych oraz o innym przeznaczeniu,
- 4/ nabywanie domów mieszkalnych, lokali użytkowych oraz urządzeń gospodarczych i pomocniczych,
- 5/ nabywanie przez Spółdzielnię potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 6/ prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym,
- 7/ remontowanie , konserwowanie i utrzymywanie w należytym stanie budynków, terenów, lokali, instalacji oraz dbanie o ich bezpieczeństwo,

- 8/ administrowanie budynkami mieszkalnymi na podstawie umów zawartych z ich właścicielami /współwłaścicielami/,
- 9/ prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

II. CZŁONKOWIE

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, chociażby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni nie może być osoba prawna.
4. Przystępujący do Spółdzielni stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.

§ 7.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie pisemnej deklaracji zawierającej imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, ilość zadeklarowanych udziałów, numer ewidencyjny PESEL, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny ubiega się, dane dotyczące wkładów, a także dane osobowe osób, które zamieszkają wraz z ubiegającym się. Przystępujący może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni, wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po śmierci wypłacić udziały.

Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków stwierdza się na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - a/ osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - b/ osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji, umowy notarialnej, orzeczenia sądu lub przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię,
 - c/ osoby, która jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni razem z nim zamieszkałą, jeżeli lokatorskie prawo do mieszkania wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem lub ustawą,
 - d/ osoby, której przypadło, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - e/ osoby, której spółdzielcze prawo do lokalu przypadło po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu, unieważnienia małżeństwa,
 - f/ osoby, której przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni z mocy ustawy.
5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
6. W razie decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jej wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków, ustania członkostwa. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 8.

(skreślony)

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługują:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni (członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności, nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów).
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania do rozpatrzenia przez właściwe organy wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 4) prawo do żądania, w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw.
- 5) ***prawo do informacji, na które składa się:***

a/ prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów

b/ prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przy uwzględnieniu prawnie chronionego interesu tychże osób i Spółdzielni,

- 6) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 7) prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 8) do świadczeń i usług Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności na zasadzie równości wszystkich członków,
- 9) otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 10) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 11) korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni zgodnie z ich przeznaczeniem i w sposób nie utrudniający korzystania przez inne uprawnione osoby,
- 12) *żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,*
- 13) **(skreślony)**
- 14) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 15) prawo do uzyskania zaświadczenia stwierdzającego tytuł prawny do

zajmowanego lokalu, wysokości wkładu wg ewidencji księgowej związanej z lokalem oraz położenia i wielkości lokalu.

16) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.

2. Uprawnienia przewidziane w ust.1 nie obejmują treści uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.

3. *Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust.1 pkt.5, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd.*

4. *Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 lub ich otrzymaniem, zgłasza na piśmie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi pragnie się zapoznać lub otrzymać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni.*

5. Zaznajomienie, o którym mowa w ust. 4 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to nie umożliwia kopiowania tych dokumentów.

6. 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 szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 10.

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień obowiązującego prawa, Statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany: (*dotyczy nabytego na rynku wtórnym własnościowego prawa do lokalu*), z wyłączeniem przypadku, gdy o członkostwo ubiega się współmałżonek członka,
4. **(skreślony)**
5. uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub terenu oraz z tytułu spłaty kredytu wraz z jego kosztami,
6. regulować swe zobowiązania wobec Spółdzielni z innych tytułów, *niż opłaty eksploatacyjne i wpłaty na fundusz remontowy, a w szczególności związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.*
7. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i innych danych mających wpływ na wysokość uiszczanych opłat,
8. utrzymywać zajmowany lokal w należytym stanie,
9. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, jej mienia i jego zabezpieczenia,
10. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych zadeklarowanych udziałów,
11. udostępnić zajmowany lokal w celu usunięcia awarii oraz, w uzgodnionym ze Spółdzielnią terminie, w celu: usunięcia wad obciążających Spółdzielnię, dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia

- zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni oraz przeprowadzenia remontów, przebudowy lub modernizacji oraz dokonania odczytów i kontroli prawidłowości działania urządzeń pomiarowych,
12. opróżnić zajmowany lokal po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu w terminie 3 miesięcy.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 11.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana – w ciągu 60 dni.
- O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu

wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem.
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
7. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie
8. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 12.

Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu. Pisma

zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, bądź nie podjęte w terminie uważa się za doręczone prawidłowo. Za prawidłowo doręczone uważa się też pismo, którego przyjęcia odmówiono.

V. WPISOWE, UDZIAŁY, WKŁADY

§ 13.

- 1. Wpisowe wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązujące w dniu podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków, udział 500 zł, a udział małżonka członka 250 zł. Wpisowe nie podlega zwrotowi.**
2. Członek Spółdzielni jest zobowiązany zadeklarować minimum 1 udział. Udział nie podlega waloryzacji.
3. Wpisowe i udział członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w powyższym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość wniesienia wpisowego i udziałów w ratach ustalonych każdorazowo przez Zarząd.
5. Termin zwrotu udziałów określa § 39 Statutu.

§ 14.

- 1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy, określony według**

wartości rynkowej, ustalonej przez rzeczoznawcę.

2. **(skreślony)**

3. **(skreślony)**

4. Określenia wartości rynkowej lokalu dokonuje się w drodze wyceny sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, na koszt wnioskodawcy.

5. ***Członek Spółdzielni, dokonując zbycia własnościowego prawa do lokalu, zbywa także wkład budowlany. Dopóki własnościowe prawo do lokalu nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.***

VI. PRAWA DO LOKALI

A. Zasady ogólne.

§ 15.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

2. **(skreślony),**

3. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

4. wynajmować członkom lub innym osobom lokale użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 16.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie, Statucie Spółdzielni i uchwalonym na ich podstawie regulaminie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w § 17 i 18 Statutu.
W wypadku, gdy członkostwo przysługuje obojgu małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
5. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo

do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

6. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust.5, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 17.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 18.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 16 ust.5 i 6, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania lub niedokonania czynności, o których mowa w § 17, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanawianie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy.
Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia lokalu.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 19.

1. **(skreślony)**
2. **(skreślony)**
3. **(skreślony)**
4. **(skreślony)**
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób,
z tym że 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 wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 20.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być

zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

4. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 21.

W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 19 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

§ 22.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 23.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kpc o egzekucji z nieruchomości, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 24.

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z

lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

3. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

D. Przekształcenia praw do lokali. Prawo odrębnej własności

§ 25.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na zasadach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia **odrębnej** własności lokalu na zasadach przewidzianych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. **Spółdzielnia zawiera umowę w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobą uprawnioną.**
4. (skreślony)
5. **Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym**

przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają wnioskującego członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. **(skreślony)**
8. **(skreślony)**
9. **(skreślony)**
10. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
11. Ustanowienie prawa odrębnej własności nie powoduje automatycznego ustania członkostwa.
12. W razie wyodrębnienia własności lokali - właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu.
Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie należą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
13. Właściciel lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnych, korzystać z niej w sposób należyty, współdziałać z innymi w imię ogólnego dobra.
14. Na żądanie Spółdzielni, właściciel jest obowiązany udostępnić lokal dla przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii sieci lub pomieszczeń wspólnych a także w celu wyposażenia budynku lub jego części w dodatkowe instalacje.
15. Przepis § 23 Statutu stosuje się odpowiednio.

VII. NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH I DZIERŻAWA TERENU

§ 26

1. Lokale użytkowe i tereny stanowią majątek Spółdzielni i należą do wszystkich członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe, inne pomieszczenia oraz wdzierżawiać tereny.
Zasady wynajmu i dzierżawy, stawki stosowanych opłat, wnoszenie kaucji zabezpieczającej, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu , prawa i obowiązki najemców i dzierżawców określa umowa zawierana przez Zarząd Spółdzielni z najemcą. W sprawach nie uregulowanych w umowie obowiązują przepisy kodeksu cywilnego oraz inne obowiązujące powszechnie przepisy.

VIII. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 27.

(skreślony)

IX. UŻYWANIE LOKALI

§ 28.

1. Udostępniony członkowi lokal może być używany wyłącznie zgodnie z jego

- przeznaczeniem. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części wymaga zgody Spółdzielni, oraz spełnienia warunków określonych ustawą Prawo budowlane.
2. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu, zobowiązani są do udostępnienia lokalu na każde żądanie Spółdzielni w celu dokonania przeglądu technicznego, remontu, konserwacji, lub innej koniecznej interwencji mającej usunięcie awarii.
- Jeżeli członek Spółdzielni, właściciel, lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, upoważniony pracownik Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w towarzystwie funkcjonariusza policji, straży miejskiej, straży pożarnej.
- Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka, właściciela lub pełnoletniego domownika, przedstawiciel Spółdzielni obowiązany jest zabezpieczyć lokal do czasu przybycia członka, właściciela, lokatora, użytkownika i spisać protokół wejścia do lokalu.
3. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
4. Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje- naprawy i wymianę wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej, ciepłej wody (bez urządzeń odbiorczych), a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej - z wyjątkiem osprzętu). ***Obowiązki członków i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą .***
6. (skreślony)

7. (skreślony)

X. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 29.

1. *Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.*
2. *Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymywaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości wspólnych nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.*
3. *Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymywaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.*
4. *Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymywaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.*

5. *Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymywaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.3.*
6. Koszty eksploatacji i utrzymywania, o których mowa w ust.1-5, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów, pakietu socjalnego TV oraz odpis na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. ~~(skreślony),~~
8. *Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1-2 i 4-5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.*
- 9 *Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.*
10. *Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości według szczegółowych zasad określonych w regulaminie:*
- 1/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4-5.*
- 2/ ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z ust. 9 ; ewidencję*

wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

11. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem jego wydania Spółdzielni lokalu odnowionego.

W przypadku przekazania lokalu nieodnowionego obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu, jednak nie później niż z upływem trzydziestu dni od chwili przekazania lokalu Spółdzielni. W przypadku zniszczenia lokalu w stopniu przekraczającym normalne zużycie, obowiązek wnoszenia opłat ustaje z upływem okresu technicznie niezbędnego do przeprowadzenia remontu

12. Opłaty, o których mowa w par.29 ust. 1,2,4,5, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

13. O zmianie opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu, od którego obowiązują zmienione opłaty, a zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni, termin zawiadomienia o zmianie wysokości opłat wynosi co najmniej 14 dni przed upływem miesiąca poprzedzającego ten termin.

14. Od nie wpłaconych w terminie opłat za używanie lokalu, Spółdzielnia ma prawo pobierać odsetki za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych.

15. Członek Spółdzielni nie może potrącać swoich należności w stosunku do Spółdzielni ze swymi, względem niej, zobowiązaniami.

16. Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie

korzystające z lokalu.

17. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

XI. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 30.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1/ wystąpienia ze Spółdzielni,
- 2/ wykluczenia ze Spółdzielni,
- 3/ wykreślenia z rejestru członków,
- 4/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej-w przypadku jej ustania.
- 5/ **wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .**

§ 31

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi na piśmie pod rygorem nieważności.
2. **Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek**

członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności lokalu, członek może wystąpić ze Spółdzielni bez zachowania okresu wypowiedzenia, wskazując jednocześnie nabywcę.

§ 32

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - a/ świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - b/ uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - c/ *uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami powyżej 6 miesięcy związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach stanowiących mienie Spółdzielni,*
 - d/ dewastuje przydzielony lokal lub uporczywie zakłóca spokój użytkowników innych lokali,
 - e/ świadomie wprowadza Spółdzielnie w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - a/ nie wpłacił udziału i wpisowego w ustalonym terminie,
 - b/ **nie wpłacił w określonym terminie wkładu mieszkaniowego,**
 - c/ utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - d/ zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie wypowiedział członkostwa,
 - e/ utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni o wygaśnięciu tego prawa, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - f/ utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - g/ zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - h/ **zalega wobec Spółdzielni z zapłatą zobowiązań finansowych, w szczególności z tytułu opłat za używanie lokalu, ustawowych odsetek za zwłokę oraz opłat sądowych i komorniczych, a zadłużanie z powyższych tytułów przekracza sześciokrotny wymiar aktualnych opłat wobec Spółdzielni za używanie lokali, jeżeli nie można członkowi przypisać winy.**
3. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady

Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,

- b) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
- c) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- d) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 34

Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia jego zgonu.

§ 35

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu zainteresowanego członka. Jeżeli członek nie przybędzie, Rada nadzorcza może rozpatrzyć wniosek Zarządu w powyższej sprawie bez udziału członka.
2. O czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być podjęta decyzja w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni, zawiadamia się zainteresowanego na co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia z podaniem informacji o prawie do osobistego składania wyjaśnień. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie i doręcza zainteresowanemu bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym.

3. O podjętej uchwale w sprawie wykluczenia lub wykreślenia Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka Spółdzielni na piśmie wraz z uzasadnieniem przyczyny wykluczenia lub wykreślenia. Zawiadomienie winno być doręczone lub wysłane listem poleconym w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu członek Spółdzielni ma prawo:
 - a/ odwołać się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty doręczenia mu zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uchwałą, albo
 - b/ zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art.42 ustawy Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie zwołania Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być powiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 7 dni przed terminem.
6. W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez

Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 4 lit. b, biegnie od dnia, w którym odwołanie winno być najpóźniej rozpatrzone.

XII. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 36

- 1. 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 uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu.*
- 2. Wypłata osobie uprawnionej należności, której mowa w ust.1 z tytułu wygasłego prawa, następuje w terminie 7 dni od daty zawarcia z nabywcą prawa do lokalu umowy.*
3. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 37

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia

jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. **(skreślony)**

3. *Warunkiem wypłaty wartości własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli należność ta została ustalona w trybie przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 7 dni od daty zawarcia z nabywcą umowy.*

§ 38.

1. *Rozliczenia z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka z tytułu zwrotu rynkowej wartości prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.*

2. *Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka powinna być dokonana w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku. Warunkiem wypłaty powyższych kwot jest opróżnienie lokalu.*

3. *Przy dokonywaniu wypłaty Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia swoich należności*

§ 38¹

1. *W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie §17 i §18 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa*

wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 3 miesięcy od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

4. Za pisemną zgodą wszystkich osób uprawnionych do otrzymania w/wymienionej należności i osób zobowiązanych do wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego (lub jego części), Spółdzielnia na poczet wymaganego wkładu (lub jego części) zarachowuje figurujący na koncie danego prawa lokatorskiego zwaloryzowany, zgodnie z ust. 1, wkład mieszkaniowy.

§ 39.

1. W razie ustania członkostwa, byłemu członkowi względnie spadkobiercom zmarłego członka przysługuje zwrot wpłaconego udziału.

2. *Rozliczenie z tytułu udziału jest dokonywane na podstawie bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wypłata należności osobie wskazanej w deklaracji członkowskiej powinna nastąpić w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie.*

3. Nakłady poniesione przez członka na podniesienie standardu mieszkania uwzględniane są w operacie szacunkowym biegłego rzeczoznawcy.

XIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 40.

1. Organami Spółdzielni są:
 - a/ Walne Zgromadzenie,
 - b/ Rada Nadzorcza,
 - c/ Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 lit. b/ i c/ dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 lit. b i c wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą ilość głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, sposób ich obradowania i podejmowania uchwał określają właściwe regulaminy, o których mowa w § 46.ust.3, § 53 i § 55 ust.2 z uwzględnieniem postanowień XIII Rozdziału.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 41.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni tylko osobiście.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, opiekuna

lub kuratora. Pełnomocnik nie może być wybierany do Rady Nadzorczej i Zarządu.

4. Członek ma prawo do korzystania, na własny koszt, z pomocy prawnej

lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek,

nie są uprawnione do zabierania głosu.

5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej

§ 42.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia, należy:

1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej

i kulturalnej,

2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych

i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków

Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie

absolutorium członkom Zarządu,

3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu

polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowane uchwał

w tym zakresie,

4/ podejmowane uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej /dochodu

ogólnego/ lub sposobu pokrycia strat,

5/ podejmowane uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej

wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

6/ podejmowane uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji

gospodarczych oraz występowania z nich,

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

- 8/ podejmowane uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni albo likwidacji spółdzielni,
- 9/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10/ uchwalanie zmian statutu,
- 11/ podejmowane uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13/ wybór i odwoływanie Rady Nadzorczej,
- 14/ rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia lub odwołanie zawieszonych członka Rady Nadzorczej,
- 15/ ~~(skreślony)~~,
- 16/ uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

§ 43.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a/ Rady Nadzorczej,
 - b/ przynajmniej 1/10 liczby członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. *W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.*

5. W przypadku, o którym mowa w art. 56 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, Walne Zgromadzenie winno być zwołane w terminie 4 tygodni od dnia podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności.
6. *Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.*
7. *Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.*
8. *Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.*

§ 44.

1. *O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia:*
 - członkowie Spółdzielni,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. *Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.*
3. *Zawiadomienie przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru(z datą).*
4. *Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie*

Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków Spółdzielni.

§ 45.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 44, za wyjątkiem uchwał o odwołaniu członków Zarządu w związku z nieudzieleniem absolutorium. *Walne Zgromadzenie, w następstwie przyjęcia zgłoszonego stosownego wniosku, może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpoznanie, określając jednocześnie termin, w jakim będą rozpatrywane, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. .*
2. *Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, tj. bierze się pod uwagę głosy „za” i „przeciw”, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawach i Statucie.*
3. Głosowanie podczas obrad Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem przypadków przewidzianych w ustawie Prawo Spółdzielcze i w innych ustawach oraz w postanowieniach Statutu, które dla określonych spraw przewidują tajne głosowanie. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 46.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej

lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Obrady Walnego Zgromadzenia prowadzi Prezydium, w następującym składzie:

- Przewodniczący,
- Zastępca Przewodniczącego,
- Sekretarz,

Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin

Walnego Zgromadzenia.

4. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni

oraz wszystkie jej organy.

5. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

6. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami

lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

7. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie

uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia

albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu

albo wykreślonemu.

8. Jeżeli powództwo wytacza Zarząd, Spółdzielnie reprezentuje pełnomocnik

ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

9. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione

w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo

wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego

zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka

o uchwale, nie później jednak niż przed upływem 1 roku od dnia odbycia Walnego

Zgromadzenia.

10. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.9 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób ujęty w Statucie.
11. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 47.

Z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz . ***Treść uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu podpisują Przewodniczący i Sekretarz.***

B. RADA NADZORCZA

§ 48.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od daty odbycia Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do daty Walnego Zgromadzenia w trzecim roku kalendarzowym od wyborów.
4. Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a/ odwołania większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym przez Walne

Zgromadzenie,

b/ zrzeczenia się mandatu,

c/ ustania członkostwa w Spółdzielni.

5. Na miejsce członka, który mandat utracił wchodzi osoba, która jako kandydat w wyborach do Rady uzyskała największą ilość głosów. Mandat takiego członka trwa do czasu zakończenia kadencji Rady, której stał się członkiem.

6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą zawikzania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeżeli nie pełnili funkcji członka Rady Nadzorczej przez 2 kolejne kadencje.

§ 49.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 statutowego składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia złożenia wniosku.

§ 50.

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład której wchodzi:
Przewodniczący, zastępca Przewodniczącego oraz Sekretarz. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.

§ 51.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,

2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

a/ **badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,**

b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań, 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 i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

4/ wybór i odwołanie członków Zarządu,

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/ wybór biegłego rewidenta,

10/ ***uchwalanie regulaminów przewidzianych w Statucie oraz wynikających z potrzeb Spółdzielni***

11/ 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 może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 52.

1. Rada Nadzorcza może podejmować Uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Rady w terminie 5 dni przed posiedzeniem Rady. Powiadomienie wzmaga formy pisemnej.
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w obecności co najmniej połowy swego statutowego składu zwykłą większością głosów, tj. bierze się pod uwagę głosy „za” i „przeciw”, z zastrzeżeniem § 54 ust.4 Statutu.
3. Posiedzenia Rady są protokołowane. Protokół podpisują: Przewodniczący posiedzenia i Sekretarz.

§ 53.

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, podział na Komisje, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowana uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD

§ 54.

1. Zarząd składa się z 1-3 członków, w tym Prezesa.
2. Rada Nadzorcza, w razie konieczności, wyznacza jednego lub dwóch ze swych członków do czasowego pełnienia funkcji członka /członków/ Zarządu.
3. Zarząd może, za zgodą Rady Nadzorczej, udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarza Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu większością 2/3 głosów. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
5. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy zgodnie z kodeksem pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. Do jego

kompetencji należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni.

8. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik pod pieczętą Zarządu Spółdzielni.

§ 55.

1. Decyzje Zarządu są podejmowane kolegialnie w formie uchwały.
2. Regulamin Zarządu określa podział czynności między członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu. Regulamin uchwała Rada Nadzorcza.

XIV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 56.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia za swoje zobowiązania odpowiada całym majątkiem.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
5. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych Spółdzielni, które mogą być uzupełniane kredytem bankowym i innymi środkami finansowymi.
6. ***Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.***

7. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej przypadające na wyodrębniony lokal ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

§ 57.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1/ fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,

2/ fundusz zasobowy powstający z wpłat wpisowego przez członków, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,

3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

4/ *fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych..*

2. Inne fundusze celowe , w ramach funduszy o których mowa w ust.1., mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

3. Szczegółowe Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 57¹

1. Fundusz remontowy powstaje z ;

a) odpisu w ciężar kosztów

b) podziału nadwyżki bilansowej (zysku bilansowego)

c) innych przychodów.

2. Fundusz remontowy dzieli się na :

a) sumę funduszy nieruchomości tworzonych z odpisu w ciężar kosztów tych nieruchomości,

b) funduszu wspólnego tworzonych z :-poddziału nadwyżki bilansowej (zysku bilansowego), odpisu w ciężar kosztów nieruchomości podejmujących wspólne zadania remontowe (np. kolorystyka budynków, wymiana instalacji, wymiana dźwigów osobowych, naprawa balkonów itp.)

3. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

4. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany remontowo-finansowe gospodarki środkami funduszu wspólnego powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 3 lat licząc od 2010 roku lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia (np. kolorystyka bloków itp.)

§ 58.

Nadwyżka bilansowa, pomniejszona o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, przeznaczana jest uchwałą Walnego Zgromadzenia na :

1/ zwiększenie funduszu zasobowego – co najmniej 5 %

2/ *Nadwyżka bilansowa, pomniejszona o podatek dochodowy i inne obciążenia*

obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych może być przeznaczona uchwałą Walnego Zgromadzenia na:

1/ zwiększenie funduszu remontowego wspólnego,

2/pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni

3/zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 59.

1. Strata bilansowa Spółdzielni pokrywana jest z funduszy w następującej kolejności:

1) fundusz zasobowy,

2) fundusz udziałowy,

3) fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych w równych częściach,

4/ fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

2. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat każdorazowo określa Uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 60.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami na podstawie rocznego planu finansowego zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą

2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustaw oraz zasady określone w innych przepisach obowiązujących Spółdzielnię i w regulaminie gospodarki finansowej uchwalonym przez Radę Nadzorczą, a także w regulaminach gospodarki kasowej i obiegu dokumentów księgowych uchwalonych przez Zarząd.

Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa „Zakładowy plan kont” zatwierdzony przez Zarząd.

3. Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie finansowe może podlegać badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i ewentualną opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na **21** dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

§ 61.

1. Spółdzielnia obowiązana jest co najmniej raz na trzy lata poddać się badaniu lustracyjnemu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji. W lustracji mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza przedstawia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

XV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 62.

(skreślony)

§ 63.

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.

§ 64.

(skreślony)