STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"MICHAŁ" W SIEMIANOWICACH ŚLĄSKICH

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Michał" (dalej zwana Spółdzielnią).
2. Dopuszcza się stosowanie w dokumentach skrótu: SM „Michał".
3. Siedziba Spółdzielni znajduje się w Siemianowicach Śląskich.
4. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał", zwana dalej także Spółdzielnią, została powołana na czas nieokreślony.
5. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.
6. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał" jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków o zmiennym składzie osobowym, zmiennych funduszach, która w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
7. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
8. W Spółdzielni istnieją lokale stanowiące:
   a) lokatorskie spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego,
   b) własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego,
   c) własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu użytkowego,
   d) prawo odrębnej własności lokalu.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność, w szczególności na podstawie: ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zwaną dalej ustawą), ustawy o własności lokali, innych ustaw regulujących działalność Spółdzielni oraz zarejestrowanego Statutu Spółdzielni i wydanych na jego podstawie regulaminów.
2. W sprawach nie uregulowanych bądź nie sprecyzowanych w Statucie Spółdzielni stosuje się przepisy ustaw wskazanych w ust. 1.

§ 3

1. Spółdzielnia może przystępować do organizacji społecznych i gospodarczych oraz występować z nich.
2. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do spółdzielczych związków rewizyjnych.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, w szczególności poprzez dostarczanie członkom lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest w szczególności:
   a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
   b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
   c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
   d) budowanie lub nabywanie lokali użytkowych, garaży, urządzeń pomocniczych lub zespołów takich urządzeń stanowiących zorganizowaną całość,
   e) budowanie lub nabywanie budynków w celach wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych

budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
   f) nabywanie potrzebnych Spółdzielni nieruchomości na własność lub w ramach wieczystego użytkowania,
   g) wynajmowanie lub wydzierżawianie członkom i innym osobom lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz innych nieruchomości,
   h) prowadzenie działalność gospodarczej, w szczególności remontowo-budowlanej, usługowej oraz produkcyjnej dla członków Spółdzielni i innych osób,
   i) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
   j) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółdzielni,
   k) udzielanie pomocy członkom Spółdzielni w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości, wspólnotami mieszkaniowymi i innymi podmiotami, stosownie do obowiązujących przepisów.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w niniejszym Statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów, o którym mowa w ust. 1. Spółdzielnia może, w szczególności, prowadzić działalność inwestycyjną mającą na celu budowę lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz przebudowę, nadbudowę i rozbudowę nieruchomości. Zasady współdziałania z inwestorem indywidualnym określi każdorazowo uchwała Rady Nadzorczej i podpisana na podstawie tej uchwały umowa między Spółdzielnią a inwestorem.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, ustanawia się w Spółdzielni po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu, chyba, że co innego wynika z obowiązujących przepisów prawa. Do spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych ustanowionych przez Spółdzielnię do dnia uchwalenia niniejszego Statutu, stosuje się obowiązujące przepisy prawa.
6. Spółdzielnia może zaciągać kredyt zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomościach, których Spółdzielnia jest właścicielem lub co do których przysługuje Spółdzielni prawo użytkowania wieczystego, na warunkach wynikających z regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą i obowiązujących przepisów.
7. Dla wykonania swoich zadań Spółdzielnia może tworzyć wyodrębnione osiedla, administracje, zakłady lub inne jednostki organizacyjne.

III. UZYSKANIE CZŁONKOSTWA

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
   a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
   b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
   c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności"; lub
   e) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem przypadków wynikających z obowiązujących przepisów prawa i niniejszego Statutu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem przypadków wynikających z obowiązujących przepisów prawa i niniejszego Statutu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób wskazanych w zdaniu pierwszym następuje po złożeniu przez nie deklaracji członkowskiej.
5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
6. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
   a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

b) nabycia ekspektatywy własności;
c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
e) innych przypadkach szczególnych, po spełnieniu wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa regulujących nabycie członkostwa w Spółdzielni;

7. Przepisy dotyczące nabycia członkostwa w Spółdzielni stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, w przypadkach wskazanych w ustawie.
8. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się do takiego najemcy odpowiednio.
9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 6

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania (a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa, nadto inne dane przewidziane w Statucie i obowiązujących przepisach.
2. Prawo przeglądania rejestru członków przysługuje:
   a) członkowi Spółdzielni, jego małżonkowi oraz wierzycielowi członka lub Spółdzielni,
   b) osobie deklarującej na piśmie zamiar nabycia od członka lub od Spółdzielni odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu, po uzyskaniu zgody odpowiednio członka lub Spółdzielni,
   c) pracownikowi Spółdzielni upoważnionemu przez Zarząd.
3. Osoby przeglądające rejestr członków uzyskują pisemne upoważnienie lub składają pisemną deklarację przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych. Jeżeli obowiązujące przepisy uzależniają przeglądanie danych zawartych w rejestrze członków od spełnienia dodatkowych wymogów, przeglądanie tych danych może nastąpić tylko po spełnieniu tych wymogów.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
   a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
   c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
   d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
   e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   f) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w innych przypadkach określonych w ustawie i innych obowiązujących przepisach prawa.
3. 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 ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni oraz jego ustanie reguluje ustawa oraz inne przepisy.
5. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić

z niej w każdym czasie, za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

V. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW POSIADAJĄCYCH TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI POŁOŻONYCH W OBRĘBIE NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 8

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma, w szczególności prawo do:
   a) uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz prawo używania przydzielonego lokalu, na warunkach wynikających z obowiązujących przepisów,
   b) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność,
   c) przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
   d) uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego, na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów,
   e) ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego, garażu, lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów,
   f) ujawnienia w księdze wieczystej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego bądź spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do garażu mogących być przedmiotem hipoteki,
   g) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
   h) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów, w szczególności poprzez czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwiania,
   i) udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w obowiązujących przepisach, zwołania takiego Zgromadzenia,
   j) wglądu w protokoły posiedzeń i treść uchwał organów Spółdzielni oraz otrzymania ich kopii,
   k) otrzymania odpisu obowiązującego Statutu, regulaminów wewnętrznych, stosownie do obowiązujących przepisów,
   l) przeglądania rejestru członków Spółdzielni, na warunkach wskazanych w Statucie i obowiązujących przepisach prawa,
   m) wglądu do rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni, protokołu lustracji, wniosków polustracyjnych oraz otrzymania ich kopii,
   n) wglądu do faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi i otrzymania ich kopii, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa i niniejszym Statucie,
   o) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Spółdzielni z powodu ich sprzeczności z prawem, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub gdy godzą w interesy Spółdzielni lub mają na celu pokrzywdzenia jej członków,
   p) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
   q) uzyskania zaświadczenia o stanie i wielkości zajmowanego lokalu,
   r) udziału w nadwyżce bilansowej, na zasadach wnikających z obowiązujących przepisów.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 2 lit. j), m), n), pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorcza w regulaminie. Regulamin, określa również tryb udostępniania tych dokumentów i innych informacji.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wydania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to chronioną prawem tajemnicę tych osób. Jeżeli przeszkoda do wydania kopii dotyczy części umowy, Spółdzielnia może odmówić wydania kopii tej części umowy. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie i zawierać wskazanie przyczyny odmowy. Członek, któremu odmówiono wydania kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi lub ich części, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do wydania kopii tych umów lub ich części. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

5. Ustawa Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być, udostępnione przez Zarząd na stronie internetowej Spółdzielni. W dokumentach udostępnianych na stronie internetowej należy zatrzeć informacje o cechach danych osobowych w rozumieniu ustawy o ochronie danych osobowych. Uchwały organów Spółdzielni winny być publikowane na jej stronie internetowej nie później niż w ciągu 7 dni po podjęciu uchwały.
6. Członkowi spółdzielni przysługują również inne prawa określone w obowiązujących przepisach, ustawie lub w Statucie.

§ 9

1. Członek spółdzielni ma, w szczególności obowiązek:
   a) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów i uchwał organów spółdzielni;
   b) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych;
   c) dbania o czystość i porządek miejsc przeznaczonych do wspólnego korzystania na terenie Spółdzielni;
   d) wskazania adresu zamieszkania oraz adresu korespondencyjnego, nadto poinformowania Spółdzielni o zmianie tych danych,
   e) informowania Spółdzielni o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu lub z niego korzystających,
   f) na żądanie Spółdzielni, niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia okresowych i doraźnych przeglądów instalacji i stanu lokalu, ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania zwłaszcza zastępczego wykonania prac obciążających członka Spółdzielni i inne zobowiązane osoby, konserwacji i remontów, a w szczególności dla usunięcia awarii lub jej skutków wywołujących szkodę lub zagrażających bezpośrednio powstaniem szkody,
   g) udostępnienia lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
   h) zawiadamiać Spółdzielnię i organy nadzoru budowlanego o pracach budowlanych prowadzonych w lokalu i w nieruchomości wspólnej oraz uzyskania w tym zakresie, stosownie do obowiązujących przepisów, stosownych zgód i pozwoleń,
   i) zachowania w tajemnicy informacji, które członek powziął realizując swoje uprawnienia wynikające z przepisów prawa lub Statutu, a których ujawnienie mogłoby narazić Spółdzielnię lub innych członków na jakąkolwiek szkodę.
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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członkowie zobowiązani są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Prowadzenie działalności gospodarczej w części lub całym lokalu mieszkalnym wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Zgoda jest udzielana pod warunkiem, że działalność gospodarcza nie będzie uciążliwa dla użytkowników innych mieszkań i prowadzona będzie na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
4. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego na poszczególnych nieruchomościach mogą zostać szczegółowo określone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
5. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu mogą zostać szczegółowo określone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 10

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 niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 i 5.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, osiedlu lub innej jednostce organizacyjnej Spółdzielni. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 i 5.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
   a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5;
   b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 11 ust. 8.
7. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
8. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
11. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 30 dnia miesiąca, a jeżeli w danym miesiącu nie ma takiego dnia, do ostatniego dnia tego miesiąca.
12. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
13. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
14. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
15. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 14 zdanie drugie stosuje się.
16. 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, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 11

1. Opłaty, o których mowa w § 10 ust. 1-3 i 5 obejmują koszty eksploatacji podstawowej i utrzymania danej nieruchomości, a w szczególności: przeglądu technicznego, centralnego ogrzewania, podatku od nieruchomości, wody i kanalizacji, wywozu nieczystości, energii elektrycznej związanej z eksploatacją urządzeń wspólnych.
2. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 jest ustalona na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji podstawowej, utrzymania danej nieruchomości i ustalania wysokości opłat za lokale uchwala Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu.
4. 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.
5. 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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
6. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 10 ust. 1-3 i 5 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, stosownie do § 4 ust. 2 pkt i), a przychodami z opłat, o których mowa w § 10 ust. 1-3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
8. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 12

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 10 ust. 1-2 i 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 13

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta 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.
2. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 14

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.

VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 15

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku 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 nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
5. W wypadku zaskarżenia uchwały w postępowaniu sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

VII. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 16

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 17

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem

nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
d) inne postanowienia określone w Statucie Spółdzielni.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 18

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym Statucie i obowiązujących przepisach.
2. Zasady przekształcania ponownego ustanawiania lokatorskich praw do lokali mieszkalnych na rzecz osób, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz ustanawiania tego prawa na rzecz innych uprawnionych osób regulują przepisy ustawy.
3. Zasady ustalania i wypłaty wartości lokalu, co do którego wygasło spółdzielcze lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego reguluje ustawa.

§ 19

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w §10 ust. 1.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Przepis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

VIII. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 20

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem przypadków wynikających z ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
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.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
7. Przypadki wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz zasady ustalania i wypłaty wartości lokalu, co do którego prawo wygasło reguluje ustawa.
8. Zasady przekształcania spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności reguluje ustawa.

§ 21

1. 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 miałoby 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 prawa do tego lokalu.
3. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

IX. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 22

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
   a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
   b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
   c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
   d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
   e) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt a) i b) oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
5. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie

członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
7. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
8. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
9. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
10. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 5.

X. UMOWA NAJMU LOKALU

§ 23

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym lub prawnym lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Lokale mieszkalne Spółdzielnia może wynajmować na podstawie konkursu ofert. Szczegółowe zasady przeprowadzenia konkursu ofert oraz warunki umowy określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

§ 24

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym lub prawnym lokale użytkowe (w tym garaże) wolne w sensie prawnym.
2. Lokale, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia może wynajmować na podstawie otwartego konkursu ofert. Szczegółowe zasady przeprowadzenia konkursu ofert określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

XI. ZAMIANA PRAW DO LOKALU

§ 25

1. Spółdzielnia, w ramach istniejących możliwości, może wyrazić zgodę, na wniosek osób uprawnionych, na zamianę praw do posiadanych przez nich lokali mieszkalnych, z wyjątkiem przypadków wynikających z obowiązujących przepisów.
2. Zasady zamiany lokali określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

XII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 26

Organami Spółdzielni są:
1) Walne Zgromadzenie,
2) Rada Nadzorcza,
3) Zarząd,
4) Rady Osiedli.

§ 27

1. Do organów Spółdzielni mogą być wybrane jedynie osoby niekarane za przestępstwo umyślne. Obowiązek członkostwa w Spółdzielni dotyczy jedynie Prezes Zarządu.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 26 ust. 2), 3) i 4), dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

Ilość kandydatów nie może być mniejsza niż mandatów do obsadzenia.
3. Do organów Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę oddanych głosów.

B. WALNE ZGROMADZENIE

§ 28

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania na określonej nieruchomości lub w określonym zespole nieruchomości.

§ 29

1. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia najpóźniej w chwili rozpoczęcia obrad tej części Walnego Zgromadzenia, na której ma być reprezentowana osoba udzielająca pełnomocnictwa. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnikiem nie może być członek Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni.
5. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów prawnych.
6. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym osoby zaproszone przez Zarząd.
7. Członek ma prawo korzystania z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 30

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 podejmowanie uchwał w tym zakresie;
4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
9) uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni;
10) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni;
11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13) podejmowanie uchwał w sprawie obejmowania przez Spółdzielnię udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego lub wnoszenia aportów do takich spółek,

15) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszów Spółdzielni, nie wymienionych w Statucie, oraz uchwalanie regulaminu tworzenia funduszy Spółdzielni i gospodarowania funduszami,
16) odwoływanie członka Zarządu w wyniku nieudzielenia mu absolutorium,
17) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia w ustawach lub Statucie.

§ 31

W sprawach należących do kompetencji innych organów Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o charakterze opinii, postulatów czy zaleceń, pozostawiając podjęcie ostatecznej decyzji organowi Spółdzielni.

§ 32

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.

§ 33

1. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia na żądanie:
a) Rady Nadzorczej,
b) co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
2. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest w terminie 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.
4. Uprawnieni do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia mogą żądać umieszczenia oznaczonych spraw na porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem do Zarządu w terminie 7 dni od dnia wniesienia żądania, o którym mowa w § 33 ust. 3 Statutu.

§ 34

1. Zarząd zawiadamia pisemnie członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. W tym samym terminie Zarząd zawiadamia także Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie zawiera 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. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, stosownie do postanowień Regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 35

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 36

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie. Zasada ta nie dotyczy jedynie uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 37

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Warunek, o którym mowa w ust. 1 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują, wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
   a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
   b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
   c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
   d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Uchwały podejmowane są w głosowaniu jawnym, chyba że ustawa lub Statut stanowi inaczej.
6. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu.
7. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia z powodu jej sprzeczności z ustawą lub postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka.
8. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
9. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 38

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący Walnego Zgromadzenia, sekretarz Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez dziesięć lat.
5. Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. RADA NADZORCZA

§ 39

1. Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza liczy od pięciu do siedmiu członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie.
3. Do Rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić

osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, będące prawnikami Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Mandat członka Rady wygasa z chwilą nawiązania przez niego stosunku pracy ze Spółdzielnią.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku kadencji.
7. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
8. W miarę potrzeby Rada Nadzorcza może powoływać również komisje, do których może włączać członków Spółdzielni spoza swego grona i inne osoby, ustalając zakres działania tych komisji.
9. Tryb powoływania członków Rady Nadzorczej, zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, sposób i warunki podejmowania uchwał przez ten organ, organizację pracy tego organu oraz wybór członków Zarządu określa regulamin Rady Nadzorczej przyjęty przez Walne Zgromadzenie**.**
10. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie minimalne, o którym mowa w ustawie o wynagrodzeniu minimalnym, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 40

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
b) zrzeczenia się mandatu,
c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
d) wyboru do Zarządu - od chwili wyboru, zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w obowiązujących przepisach.
3. Walne Zgromadzenie może, na wniosek Rady Nadzorczej, odwołać ze składu Rady Nadzorczej członka, który:
a) uchyla się od uczestniczenia w pracach Rady lub powołanych przez Radę jej strukturach wewnętrznych, w szczególności komisjach Rady,
b) opuścił, z własnej winy, więcej niż 3 kolejne posiedzenia Rady lub powołanych przez Radę jej strukturach wewnętrznych, o których mowa w ust. 3 pkt a),
c) swoim postępowaniem rażąco narusza Statut, regulaminy, inne przepisy wewnątrzspółdzielcze oraz zasady współżycia społecznego.
4. W przypadku utraty mandatu nie dokonuje się wyborów uzupełniających, w takim wypadku członkiem Rady, do końca kadencji Rady, staje się osoba, która uzyskała kolejną najwyższą ilość głosów podczas ostatnich wyborów do Rady Nadzorczej. Za wybory do Rady uznaje się również wybory uzupełniające. W przypadku kiedy taką sama ilość głosów otrzymało kilku kandydatów, członkiem Rady Nadzorczej zostaje kandydat z najstarszym numerem członkowskim w Spółdzielni. W braku dalszych kandydatów na członków Rady Nadzorczej przeprowadza się wybory uzupełniające na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia. Jeżeli liczba członków Rady Nadzorczej spadła poniżej pięciu przeprowadzane są wybory uzupełniające, zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 41

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 wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczegółowym 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) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
7) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu,
8) uchwalanie regulaminu działania Zarządu, Rad Osiedli, używania lokali i zasad porządku domowego, a także innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
10) 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 Rady uprawnionych jest dwóch członków przez nią upoważnionych,
11) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
12) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
13) ustalenie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
14) dokonywanie oceny działalności Rad Osiedli i uchylanie ich uchwał,
15) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni,
16) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych do właściwości Rady Nadzorczej w niniejszym Statucie lub obowiązujących przepisach.

§ 42

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się nie rzadziej niż raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni przez przewodniczącego Rady goście.
5. Rada Nadzorcza w ramach swoich uprawnień, może żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

D. ZARZĄD

§ 43

1. Zarząd liczy od jednego do trzech członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony.
2. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni z nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Kandydatów na Prezesa Zarządu obecni na posiedzeniu zgłaszają bezpośrednio do Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Zgłaszanie kandydatur odbywa się z podaniem imienia i nazwiska kandydata.
4. Kandydata na członka Zarządu wskazuje Prezes Zarządu.
5. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na posiedzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Zebrani mogą uzależnić rozpatrzenie kandydatur od przedłożenia im dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydatów, nadto zażądać osobistej obecności kandydata na posiedzeniu.
6. Po zgłoszeniu kandydatur przewodniczący zapoznaje zebranych z ostateczną listą kandydatów i zarządza wybranie komisji skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.
7. Wyboru Prezesa i członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
8. Wybory Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu przeprowadzane są odrębnie.
9. Za wybranego uważa się kandydata, który uzyskał największą liczbę głosów, nie mniej niż 50% ważnie oddanych głosów. W przypadku równej liczby głosów powodującej przekroczenie ustalonej w statucie liczebności Zarządu głosowanie należy powtórzyć.

10. Szczegółowy tryb przeprowadzania wyborów Zarządu Spółdzielni ustala w regulaminie Rada Nadzorcza.

§ 44

1. Członkostwa w Zarządzie nie można łączyć z członkostwem w Radzie Nadzorczej. Nie wyłącza to możliwości kandydowania członka Rady Nadzorczej do Zarządu. Wybór do Zarządu skutkuje w takim wypadku utratą mandatu członka Rady Nadzorczej. Członek Rady Nadzorczej kandydujący do Zarządu nie może brać udziału w głosowaniu dotyczącym wyboru Zarządu lub członka Zarządu.
2. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swych członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. Okres ten trwa do czasu uzupełniających wyborów przez Radę Nadzorczą i nie może przekraczać 3 miesięcy.
3. Z Prezesem Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy. Z pozostałymi członkami Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.

§ 45

1. Członków Zarządu odwołuje Rada Nadzorcza, na zasadach wynikających z Regulaminu Rady Nadzorczej.
2. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 46

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w obowiązujących przepisach lub Statucie innym organom Spółdzielni należy do Zarządu.

§ 47

Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu działający łącznie.

§ 48

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Zarząd podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w obecności całego składu Zarządu.
3. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez ten organ określa regulamin przyjęty przez Zarząd.

§ 49

Bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni kieruje w ramach uchwał Zarządu, jeden z członków Zarządu lub osoba powołana przez Zarząd po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej.

§ 50

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
2.Na członków Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą być wybierane osoby uczestniczące jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni oraz wykonywać na rzecz Spółdzielni dostaw i usług. Nie mogą także dopuszczać się w stosunku do Spółdzielni czynów polegających na uprawianiu nieuczciwej

konkurencji na szkodę Spółdzielni.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą uczestniczyć we władzach innych spółdzielni mieszkaniowych.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
a) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
b) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. Naruszenie zakazu określonego w ust. 3 stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz wywołuje inne skutki prawne określone w odrębnych przepisach.

§ 51

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

D. RADY OSIEDLI

§ 52

1. Rada Osiedla jest organem Spółdzielni, który działa w imieniu członków zamieszkałych na terenie Osiedla, współpracuje z Administracją Osiedlą jest organem opiniodawczym.
2. Rada Osiedla nie może działać wobec osób trzecich w imieniu Spółdzielni bez uprzedniej konsultacji i pisemnego upoważnienia ze strony pozostałych organów Spółdzielni.
3. Rada Osiedla współdziała z organizacjami, instytucjami i innymi na rzecz gospodarczego i kulturalno-oświatowego rozwoju Osiedla, z zastrzeżeniem ust. 2.

§ 53

1. Rada Osiedla składa się z trzech osób, członków Spółdzielni zamieszkałych w danym osiedlu, wybieranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia na 3 - letnią kadencję.
2. Rada Osiedla wybiera ze swego grona na okres kadencji Przewodniczącego i sekretarza.
3. Członek Rady Osiedla może być odwołany przed upływem kadencji przez Radę Nadzorczą, na pisemny wniosek złożony na ręce przewodniczącego Rady Nadzorczej, przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
4. W razie ustąpienia członka Rady Osiedla, jego śmierci, odwołania lub utraty członkostwa w Spółdzielni - na jego miejsce do końca kadencji wchodzi kandydat, który podczas ostatnich wyborów do Rad Osiedli otrzymała kolejna najwyższą liczbę głosów, na tej części Walnego Zgromadzenia, którą reprezentował członek, o którym mowa na wstępie.
5. Ustępujący członkowie Rady Osiedla mogą być wybierani ponownie.

§ 54

Do zakresu działania Rady Osiedla należą:
1) współdziałanie z organami Spółdzielni, a także samorządu terytorialnego oraz administracji państwowej i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz pomocy i opieki społecznej,
2) opiniowanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
3) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,
4) organizowanie czynów społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
5) opiniowanie skarg na działalność administracji osiedla i jej kierownictwa i przekazywanie ich Zarządowi z wnioskami,
6) opiniowanie zagospodarowania i wykorzystania pomieszczeń gospodarczych w budynkach oraz lokali użytkowych i innych nieruchomości,

7) inne zlecone przez organy Spółdzielni czynności opiniodawczo - doradcze.

§ 55

1. Rada Osiedla składa co roku pisemne sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków i Radzie Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza sprawując nadzór nad działalnością Rad Osiedli władna jest uchylać ich uchwały z powodu niezgodności z prawem, Statutem, uchwałami organów Spółdzielni lub innych ważnych przyczyn związanych z interesem Spółdzielni i ich członków.

§ 56

1. Regulamin działania Rady Osiedla uchwala Rada Nadzorcza.
2. Za udział w posiedzeniach Rady Osiedla jej członkowie otrzymują wynagrodzenie ryczałtowe na zasadach i w wysokości wynikających z Regulaminu Rady Osiedla.

XIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 57

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
4. Nadwyżki bilansowej przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

§ 58

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
   a) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
   b) centralny fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy).
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
   a) inwestycyjny,
   b) społeczno-kulturalny,
   c) modernizacyjny.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawo odrębnej własności lokalu, zgodnie ze Statutem i obowiązującymi przepisami.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 10, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Spółdzielnia tworzy inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach lub uchwałach Walnego Zgromadzenia.
6. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 59

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

§ 60

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykłada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 61

1. Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszów własnych Spółdzielni.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawowe.
3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni lub zasady gospodarowania poszczególnymi funduszami w ramach przepisów ustaw i postanowień Statutu.

XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 62

W przypadku likwidacji Spółdzielni majątek pozostały po zaspokojeniu wszystkich zobowiązań zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

§ 63

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa Spółdzielnia.
2. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:
   a) oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,
   b) listę członków lub określenie grup członków przechodzącej do powstającej Spółdzielni,
   c) zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
   d) datę podziału Spółdzielni.
3. Po podziale do nowej Spółdzielni stosuje się przepisy prawa spółdzielczego.

§ 64

Do likwidacji i upadłości Spółdzielni stosuje się odpowiednio przepisy Prawa Spółdzielczego.

§ 65

Statut wejdzie w życie z dniem wpisania go do Krajowego Rejestru Sądowego.