

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ENERGETYK” W RZESZOWIE



Spis treści

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.....	3
Rozdział 2. Członkostwo w spółdzielni	5
2.1.Prawo do bycia członkiem Spółdzielni	5
2.2.Prawa i obowiązki członków Spółdzielni.....	6
2.3.Ustanie członkostwa	9
2.4.Obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie naprawy lokali.....	10
2.5.Wkłady	14
2.5.1.Wkłady mieszkaniowe.....	14
2.5.2.Wkłady budowlane	15
2.6.Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	16
Rozdział 3. Prawo do lokalu	17
3.1.Postanowienia ogólne	17
3.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	17
3.3.Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.....	23
3.4. Odrębna własność lokalu.....	25
3.5. Gospodarka lokalami	27
Rozdział 4.Organy Spółdzielni	30
4.1. Postanowienia ogólne	30
4.2. Walne Zgromadzenie.....	32
4.3. Rada Nadzorcza	37
4.4. Zarząd Spółdzielni	42
Rozdział 5. Gospodarka Spółdzielni	44
5.1. Zasady ogólne.....	44
5.1.1.Fundusz Remontowy	45
5.1.2. Fundusz działalności kulturalno-oświatowej.....	47
Rozdział 6. Postanowienia końcowe.....	49



Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „ENERGETYK” w Rzeszowie, zwana dalej Spółdzielnią jest spółdzielnią własnościową i dobrowolnym, samorządnym oraz samodzielny zrzeczeniem o nieograniczonej liczbie członków.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Rzeszów.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2017.1560 t.j.) zwana dalej „Pr. Spól.” i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 t.j.), zwana dalej „USM” oraz innych przepisów prawa i niniejszego statutu.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz obowiązek zarządzania nimi zgodnie z interesem członków.
2. Spółdzielnia dąży do polepszenia warunków życia członków i ich rodzin przez podnoszenie standardów budynków mieszkalnych i infrastruktury Spółdzielni oraz racjonalizowanie kosztów jej działalności.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest w szczególności:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,



- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie przepisów USM,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
 - 9) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 10) wydzierżawienie gruntów do których przysługuje Spółdzielni prawo własności lub użytkowania wieczystego.
4. Dla realizacji celów i zadań określonych w ust. 1 Spółdzielnia:
- 1) zarządza nieruchomościami, stanowiącymi mienie jej członków oraz pozostałych właścicieli lokali z ograniczeniem zakresu zarządzania do majątku będącego w zasobach Spółdzielni,
 - 2) zarządza nieruchomościami, nie stanowiącymi mienia jej członków, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości, z wyjątkiem sytuacji, gdy zarząd nieruchomości niestanowiących mienia jej członków powierzony jest innej osobie prawnej lub fizycznej,
 - 3) prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu i przedmiotu działalności Spółdzielni na zasadach wewnętrznego rozrachunku gospodarczego,
 - 4) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 5) dokonuje sprzedaży mieszkań i wynajmuje lokale użytkowe w budynkach pozostających w zasobach Spółdzielni,
 - 6) podejmuje czynności zmierzające do zapewnienia miejsc parkingowych dla członków Spółdzielni.
5. Spółdzielnia może współpracować ze wszystkimi podmiotami gospodarczymi lub organizacjami społecznymi na podstawie zawartych z poszczególnymi podmiotami umów.

§3

Spółdzielnia może zawiązywać lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, a także zawierać umowy w przedmiocie zarządzania budynkami mieszkalnymi.

 4

Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne lub przystępować do istniejących związków rewizyjnych Spółdzielni Mieszkaniowych lub innych związków spółdzielczych.

Rozdział 2. Członkostwo w spółdzielni

2.1. Prawo do bycia członkiem Spółdzielni

§ 5

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem, iż jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
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 osoba, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 5 niniejszego paragrafu. Osobom tym 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, odpowiednio stosuje się przepis art. 16 Pr. Spół.

§6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 30 ust. 2 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 30 ust.1 Statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 30 ust. 2 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu 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

2.2. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni

§ 7

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.



2. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu, przepisów USM i Pr. Spół.
3. Członkowi Spółdzielni przysługują w szczególności uprawnienia do:
 - 1) udziału w życiu Spółdzielni i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 2) wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni,
 - 3) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
 - 4) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczania określonych spraw w porządku obrad na warunkach i w trybie określonym w Statucie oraz korzystania na Walnym Zgromadzeniu z pomocy prawnej lub pomocy eksperta.
 - 5) zaznajamiania się:
 - a) z uchwałami i protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji i materiałami na Walne Zgromadzenie,
 - b) ze sprawozdaniami rocznymi, bilansami oraz fakturami Spółdzielni,
 - c) z umowami zawieranymi z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 Statutu.
 - 6) bezpłatnego otrzymania odpisu Statutu i regulaminów;
 - 7) otrzymania za odpłatnością odpisów lub kopii:
 - a) uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur,
 - b) umów zawieranych przez Spółdzielnie z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1. Statutu.
 - 8) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy:
 - a) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) o ustanowienie odrębnej własności na warunkach określonych w Statucie i USM.
 - 9) inne wynikające z ustaw, Statutu i regulaminów Spółdzielni.

§8

1. Wydanie na wniosek członka odpisu Statutu i regulaminów, określonych w § 7 ust. 3 pkt 6 Statutu winno nastąpić w terminie do 14 dni od dnia złożenia wniosku, zaś kopii pozostałych dokumentów w terminie do 30 dni w zależności od ilości stron.



2. Wydanie kopii dokumentów, wymienionych w § 7 ust. 7 pkt. a i b Statutu, następuje na pisemny wniosek członka uzasadniony celem otrzymania i wykorzystania informacji zawartych w tych dokumentach oraz po złożeniu oświadczenia o ich wykorzystaniu wyłącznie w celu określonym we wniosku.
3. Kopie dokumentów są parafowane i oznakowane w celu ich indywidualnej identyfikacji.
4. Koszt sporządzenia kopii dokumentów wydawanych za odpłatnością ponosi członek Spółdzielni w wysokości 1,50 zł za stronę. Kwota ta jest waloryzowana corocznie wskaźnikiem ogłaszany przez Prezesa GUS o wzroście cen i usług.

§ 9

1. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi lub wydania ich kopii, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni lub wyrządzi to Spółdzielni szkodę, lub gdy umowy zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych lub informacje stanowiące tajemnice przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) zgodnie z treścią ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie. Odmowa wraz z uzasadnieniem musi być dostarczona członkowi przez Zarząd w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku.

§10

Członek Spółdzielni jest obowiązany w szczególności:

- 1) przestrzegania postanowień Statutu i uchwalanych przez Spółdzielnię regulaminów – a w szczególności regulaminu porządku domowego – oraz uchwał organów Spółdzielni, jak również przepisów prawa i zasad współżycia społecznego,
- 2) regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię – z góry do 15 dnia miesiąca każdego miesiąca,
- 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu w terminie 7 dni od dnia zaistnienia zmiany,
- 4) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 6) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,



- 7) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 8) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
- 9) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 10) pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie,
- 11) członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

2.3. Ustanie członkostwa

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu,

§ 12

Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku:

- 1) gdy większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali lub
- 2) gdy w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu



własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 13

Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Zapis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali

2.4. Obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie naprawy lokali.

§14

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali własnościowych wchodzących w zasoby Spółdzielni obejmuje naprawy i wymianę:
 - 1) przewodów instalacji wodociągowej (zimna woda, ciepła woda) do wodomierza wraz z zaworem odcinającym dopływ wody do instalacji wewnątrz mieszkania,
 - 2) pionów kanalizacyjnych wraz z podejściami typowymi do urządzeń oraz udrażnianie pionów,
 - 3) przewodów instalacji gazowej do zaworów odcinających dopływ gazu do urządzeń odbiorczych wraz z zaworem,
 - 4) przewodów instalacji elektrycznej do podłączenia ich do tablicy bezpieczników znajdującej się w mieszkaniu wraz z tablicą (bez bezpieczników) oraz wykonanie pomiarów ochronnych w mieszkaniach,
 - 5) instalacji telewizji kablowej w zakresie pakietu podstawowego do gniazdka antenowego wewnątrz mieszkania,
 - 6) instalacji domofonowej w mieszkaniu, z wyłączeniem słuchawki domofonowej,
2. Do obowiązków Spółdzielni należy również usunięcie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu wskutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni – z wyłączeniem szkód, za które członek Spółdzielni otrzymał odszkodowanie od ubezpieczyciela.
3. Wszelkie rozliczenia finansowe z członkami Spółdzielni dokonywane będą na podstawie kalkulacji zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni.



1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni wymienionych w § 14 ust. 1 Statutu obciążają członków Spółdzielni zajmujących te lokale.
2. Do obowiązków członka Spółdzielni należy utrzymanie zajmowanego przez siebie lokalu w należytych stanie i właściwe jego eksploataowanie zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Podstawowym obowiązkiem członka Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali jest odnawianie lokalu i innych zajmowanych pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie ich w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
 - 1) zapewnienie dostatecznego napływu powietrza np. poprzez nawiewniki oraz utrzymanie normatywnej temperatury i wilgotności,
 - 2) malowanie (tapetowanie) ścian i sufitów,
 - 3) malowanie stolarki okiennej drewnianej (z zachowaniem pierwotnej kolorystyki) i drzwiowej od strony wewnętrznej i zewnętrznej oraz malowanie ościeży zewnętrznych po wymianie okien we własnym zakresie z zachowaniem kolorystyki elewacji,
 - 4) malowanie grzejników, rur i innych urządzeń wraz z zabezpieczeniem przed korozją,
 - 5) odnawianie ścian balkonowych, loggii, przegrody balkonowej oraz innych elementów wyposażenia balkonów, z zachowaniem pierwotnej kolorystyki.
4. Do obowiązków członka Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu mieszkalnego należy w szczególności:
 - 1) konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń sanitarnych, gazowych i elektrycznych, w które jest wyposażony lokal, wraz z armaturą i instalacją rozprowadzającą w mieszkaniu: elektryczną od tablicy bezpiecznikowej w mieszkaniu, wodociągową od zaworu odcinającego mieszkanie od pionu oraz uszczelnianie i usuwanie przecieków z tych urządzeń,
 - 2) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń znajdujących się w mieszkaniu do pionów zbiorczych oraz udrażnianie pionów w razie stwierdzenia zatkania pionów z winy użytkownika,
 - 3) konserwacja i bieżąca naprawa stolarki okiennej i drzwiowej (malowanie, kitowanie, uszczelnianie) oraz wymiana i uzupełnianie szyb i stolarki; dotyczy to również okien zakwalifikowanych do wymiany,

- 4) naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych (także po naprawie podłoża),
 - 5) wymiana parapetów wewnętrznych.
5. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy członka Spółdzielni lub osób z nim zamieszkałych, obciążają członka.
 6. Wykonanie we własnym zakresie robót remontowych i modernizacyjnych w mieszkaniu i budynku każdorazowo wymaga zgody Spółdzielni.
 7. Członek Spółdzielni ponosi koszty związane z naprawą lub wymianą zmodernizowanych elementów, oraz związane z ewentualnym przywróceniem do stanu pierwotnego elementów dokonanych przez niego ulepszeń i modernizacji mieszkania w przypadku wystąpienia uszkodzeń tych elementów w trakcie wykonywania napraw i modernizacji przez Spółdzielnię.
 8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany w taki sposób dokonać przebudowy, zabudowy, ulepszeń czy modernizacji lokalu, aby w przypadku konieczności naprawy lub wymiany przez Spółdzielnię instalacji wodnokanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, ciepłowniczej czy konieczności innych robót był swobodny dostęp do miejsca robót. Brak swobodnego dostępu i konieczność zniszczenia przebudowy, zabudowy, ulepszeń, modernizacji i innych elementów wyposażenia obciąża członka Spółdzielni i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za ewentualne szkody.
 9. Na żądanie Zarządu członek zobowiązany jest zezwolić osobie upoważnionej przez Spółdzielnię na wstęp do lokalu w umówionym uprzednio terminie w celu:
 - 1) przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii,
 - 2) wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
 - 3) dokonania okresowych przeglądów technicznych i ustalenia zakresu prac niezbędnych do ich wykonania oraz niezwłocznego wykonania zaleceń wynikających z przeglądów w zakresie obciążającym użytkownika,
 - 4) zainstalowania urządzeń pomiarowych, kontroli sprawności tych urządzeń oraz dokonywania legalizacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami metrologicznymi w zakresie obciążającym członka,
 - 5) dokonania odczytów wodomierzy, podzielników lub mierników.
 10. Naprawy wewnątrz mieszkania zaliczone do obowiązków członka Spółdzielni oraz jego odnowienie może być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczonymi za użytkowanie lokalu.



11. Członek zobowiązany jest pokryć w niezbędnym zakresie koszty modernizacji budynku.

§16

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 otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - 3) zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych, kontroli stanu tych urządzeń oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
4. 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.
5. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania robót, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo osoba niebędąca członkiem posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż za używanie lokalu dotychczasowego.



7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
8. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2.5. Wkłady

2.5.1. Wkłady mieszkaniowe

§ 17

4. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków.
5. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 18

1. Członek Spółdzielni uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.



3. Zasada, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 37 ust. 2 Statutu.

§ 19

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

2.5.2. Wkłady budowlane

§ 20

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 21

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu po przeprowadzeniu przetargu.

§ 22

Jeżeli umowa o budowę lokalu, o której mowa w § 27 ust. 1 Statutu, została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę lokalu po przeprowadzeniu przetargu według zasad określonych w § 33 Statutu i w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą, obowiązany jest wnieść wkład zgodnie z § 20 Statutu.

§23

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze



lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany odpowiadający wartości rynkowej lokalu po przeprowadzonym przez Spółdzielnię przetargu według zasad określonych w § 33 Statutu.

2.6. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 24

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym członek Spółdzielni może odwoływać się od każdej dotyczącej go uchwały podjętej przez organy Spółdzielni, z wyjątkiem uchwał Walnego Zgromadzenia.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w terminie 1 miesiąca od dnia zgłoszenia, a w przypadku znacznego skomplikowania sprawy – w terminie 2 miesięcy od dnia zgłoszenia. O rozstrzygnięciu wniosku Zarząd zawiadamia członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
3. W przypadku wydania odmownej decyzji Zarząd obowiązany jest podać na piśmie uzasadnienie swojej decyzji oraz pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania tego terminu. Po bezskutecznym upływie terminu decyzja staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
5. W razie negatywnego rozpatrzenia odwołania, Rada Nadzorcza obowiązana jest podać na piśmie uzasadnienie swojej decyzji oraz pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 6 tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania tego terminu. Po bezskutecznym upływie terminu decyzja Rady Nadzorczej staje się ostateczna.
6. Odwołanie od decyzji Rady Nadzorczej powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
7. 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.



8. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a niedotrzymanie terminu było uzasadnione wyjątkowymi okolicznościami.

§ 25

Niezależnie od postępowania wewnątrzspółdzielczego członek może dochodzić swoich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Rozdział 3. Prawo do lokalu

3.1. Postanowienia ogólne

§ 26

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

3.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 27

1. 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. 2 niniejszego paragrafu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. 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 Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

§ 28

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
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 albo do małżonków.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni całości lub części lokalu mieszkalnego, do które przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do 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, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności w terminie 7 dni od dnia zaistnienia w/w okoliczności.
7. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 29

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:
 - 1) 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;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;



- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w § 17 ust. 1 i 2 Statutu.
 3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 30

1. W przypadku ustania członkostwa na skutek śmierci w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia 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 przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba na rzecz której ustanowiono członkostwo w związku z przypadkiem, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy

§ 31

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w USM i Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat określonych w § 52 ust. 1-6 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, 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 orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 52 ust. 1-6 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
5. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 32

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 30 ust. 1 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 33

1. Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby między datą obwieszczenia, a terminem przetargu upłynęło co najmniej 14 dni kalendarzowych.

2. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni <http://www.smenergetyk.com.pl/>.
3. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
4. Członkiem Komisji Przetargowej nie może być osoba pozostająca w związku małżeńskim lub stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa do drugiego stopnia albo związana z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z osobami biorącymi udział w przetargu.
5. W przetargu biorą udział tylko licytanci, którzy wpłacili wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu.
6. Do licytacji w imieniu innej osoby konieczne jest przedstawienie Komisji Przetargowej pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym.

§ 34

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, z powodu nieuiszczania opłat, o których mowa w § 52 ust. 1-6 Statutu, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub gdy osoba, o której mowa w § 30 ust. 1 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 35

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 § 52 ust. 1-6 Statutu.

§ 36

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis powyższy nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 37

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadku roszczenia o zawarcie umowy



o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowę tę zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom najbliższym, które miały wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Roszczenia określone w niniejszym paragrafie uważa się za zachowane, jeżeli uprawnieni wskazani w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu złożą w terminie jednego roku pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 niniejszego paragrafu zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 52 ust. 1-6 Statutu.
4. Osoba, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu staje się stroną umowy o budowę lokalu wcześniej wiążącej osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 38

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.



Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

3.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 39

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.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
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 ze stanem rzeczywistym jest nieważna.
6. W zakresie wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zastosowanie ma odpowiednio § 28 ust. 6 Statutu.

§ 40

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 dokonywania 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 z małżonków, któremu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.



§ 41

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą należnych opłat, wskazanych w § 52 ust. 1-6 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym – Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może żądać w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 42

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. O przetargu Spółdzielnia zawiadamia poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Przepisy § 33 Statutu stosuje się odpowiedni w stosunku do zasad odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą w terminie do 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia im innego lokalu.

§ 43

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:



- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu określonych w Statucie.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 44

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem, której przysługuje prawo wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 43 ust. 1 Statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

3.4. Odrębna własność lokalu

§ 45

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

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,



- 5) określenie terminu realizacji zadania inwestycyjnego,
- 6) terminy wnoszenia wpłat tytułem kosztów budowy,
- 7) odpowiedzialność stron za niedotrzymanie warunków umowy,
- 8) określenie terminu naliczania opłat związanych z użytkowaniem lokalu określonych w Statucie.

§ 46

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 47

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 45 Statutu, powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego części.

§ 48

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 45 Statutu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 45 Statutu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
4. Osoba, o której mowa w § 45 Statutu lub jego następca prawny tracą prawo wypowiedzenia umowy w dacie uzyskania pozwolenia na użytkowanie przedmiotowej nieruchomości lub wydania przedmiotowego lokalu w posiadanie w/w osoby w zależności od tego, które zdarzenie nastąpi wcześniej.



§ 49

Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej 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.

§ 50

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

3.5. Gospodarka lokalami

§ 51

1. Zajmowany przez członka Spółdzielni lokal może być używany wyłącznie na cele zgodne z jego przeznaczeniem. Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego uchwała Rada Nadzorcza.
2. Za użytkowanie lokali wnoszone są do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one w szczególności koszty: eksploatacji i zarządzania nieruchomościami Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody, eksploatację dźwigów, anten zbiorczych, domofonów, legalizacji wodomierzy, wywóz nieczystości, opłaty z tytułu wieczystego użytkowania terenu, podatku od nieruchomości, odpisu na fundusz remontowy oraz części kosztów ogólnych zarządu Spółdzielni przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

§ 52

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 ust. 6 niniejszego paragrafu.
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. 3 niniejszego paragrafu.
5. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6 niniejszego paragrafu.
6. Członkowie Spółdzielni obligatoryjnie uczestniczą w kosztach związanych działalnością kulturalną i oświatową prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-6 niniejszego paragrafu, odpowiadają solidarnie z członkami, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu.
8. W przypadku gdy małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło



spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, za opłaty eksploatacyjne odpowiadają solidarnie.

9. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych uchwała Rada Nadzorcza.

§ 53

1. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów zarządzania nieruchomościami, sporządzonego w oparciu o regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:

- określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
- określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (np. m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, sztuka),
- okresy rozliczeniowe kosztów,
- terminy ostatecznego rozliczania z użytkownikami mieszkań opłat pobieranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego.

4. Opłaty o których mowa w § 52 ust. 1-6 Statutu, powinny być uiszczane na bieżąco, do 15-go dnia każdego miesiąca.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członka spółdzielni co najmniej 3 miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. 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 członka Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni jest ona zobowiązana zawiadomić właścicieli lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu

do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

7. Od opłat nieuiszczanych w terminie Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. W wyjątkowych sytuacjach Zarząd może negocjować z dłużnikiem sposób pobierania należnych Spółdzielni odsetek.
8. Na żądanie członka Spółdzielni przedstawia kalkulację wysokości opłat.
9. Członkowie mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego lub na drodze sądowej.
10. Członek Spółdzielni może wystąpić do Zarządu o umorzenie odsetek w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach pod warunkiem uregulowania należności głównej.
11. Członek jak i osoby niebędące członkami nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat wnoszonych za użytkowanie lokalu jak również samowolnie decydować o warunkach płatności.
12. Realizacja na rzecz członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
13. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów Statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni

Rozdział 4. Organy Spółdzielni

4.1. Postanowienia ogólne

§ 54

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd



2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 niniejszego paragrafu, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Zarządu i Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji. Kandydatury osób, które w dacie głosowania prowadzą działalność konkurencyjną względem Spółdzielni nie są przedmiotem głosowania. Właściwy do przeprowadzenia głosowania organ stwierdza wykluczenie kandydatury osoby prowadzącej działalność konkurencyjną lub niespełniającą innych warunków formalnych.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów i podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale (kandydatowi).
6. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 3 niniejszego paragrafu oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

§ 55

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu Rada Nadzorcza składa niezwłocznie wniosek do Zarządu o umieszczenie w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia sprawy odwołania zawieszzonego w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej. Niepodjęcie przez Walne Zgromadzenie uchwały w przedmiocie odwołania członka Rady Nadzorczej opisanej w niniejszym paragrafie zobowiązuje Radę Nadzorczą do podjęcia uchwały w przedmiocie umożliwienia zawieszonemu członkowi



Rady Nadzorczej wykonywania mandatu.

4. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
5. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik, pracownik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
6. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 niniejszego paragrafu – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię, a w szczególności stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
7. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni obowiązujących przepisach prawa lub w Statucie Spółdzielni.
8. Członkowie organów Spółdzielni zobowiązani są do zachowania w poufności informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa – Spółdzielni na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

4.2. Walne Zgromadzenie

§ 56

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Na wniosek Zarządu, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w przedmiocie dokonania podziału na części Walnego Zgromadzenia oraz ustala zasady podziału członków Spółdzielni uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 57

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.



3. Członek Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni może być obecny na więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia, jednakże prawo głosu realizować może tylko na części Walnego Zgromadzenia, do której został zakwalifikowany.
4. Pełnomocnictwo do reprezentacji na Walnym Zgromadzeniu powinno być udzielone pod rygorem nieważności na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym lub złożonym w obecności upoważnionego przez Zarząd pracownika Spółdzielni i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka Spółdzielni. Nie uchybia to jego działaniu we własnym imieniu i ze skutkiem dla siebie, jeżeli jest członkiem Spółdzielni.
5. Członek Zarządu nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
7. Członkowie Spółdzielni niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
8. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu

§ 58

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
 - 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,
 - 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat, podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 8) uchwalanie Statutu i jego zmian,
- 9) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej,
- 10) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie wynagradzania członków Rady Nadzorczej,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 59

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania oraz proponowanym porządkiem obrad.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 niniejszego paragrafu Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli tego nie uczyni, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek



Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
7. Żądanie lub projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
8. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać poprawki do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 60

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia wszystkich członków, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Spółdzielni są zawiadamiani o czasie, miejscu i porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz o prawie członków do zapoznania się z tymi dokumentami – poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni i w nieruchomościach należących do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, a także umieszczenie ich na stronie internetowej Spółdzielni.
3. W razie wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw uzupełniony porządek obrad jest podawany do wiadomości członków Spółdzielni nie później niż 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób wskazany w ust. 2 niniejszego paragrafu.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 61

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposobie określonym w § 60 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę



obecnych członków, także w sprawach wskazanych w art. 8³ ust. 9 USM. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej, tj. za wyjątkiem przypadków wskazanych w ust. 4 niniejszego paragrafu.

3. Większość kwalifikowana jest wymagana do podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwał w sprawie:
 - 1) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji - 2/3 oddanych ważnych głosów;
 - 2) uchwalenia lub zmiany Statutu – 2/3 oddanych ważnych głosów;
 - 3) połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią - 2/3 oddanych ważnych głosów;
 - 4) likwidacji Spółdzielni – 3/4 oddanych ważnych głosów;
 - 5) przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji – 3/4 oddanych ważnych głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członka Rady Nadzorczej lub odwołania członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
5. Na żądanie co najmniej 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
6. Sprawy nieunormowane Statutem określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 62

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Walne Zgromadzenie wybiera Komisję Skrutacyjną i Komisję Wnioskową. Walne Zgromadzenie dokonujące wyboru członków Rady Nadzorczej wybiera ponadto Komisję Mandatowo-Wyborczą.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest uważana za podjętą, jeśli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.



6. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz. Do protokołu dołączane są protokoły prac Komisji Skrutacyjnej, Wnioskowej i Mandatowo-Wyborczej.
7. Protokół przekazywany jest Zarządowi Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni przechowuje protokoły i uchwały co najmniej przez 10 lat.
8. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 63

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą Prawo Spółdzielcze jest nieważna.
3. 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 na zasadach i w terminach określonych w ustawie Prawo Spółdzielcze.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 64

1. Jeżeli ustawa Prawo Spółdzielcze lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy, wskazany w § 63 ust. 4 Statutu biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
2. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

4.3. Rada Nadzorcza

§ 65

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.



§ 66

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów wskazanych przez członków Spółdzielni z poszczególnych okręgów wyborczych. Kandydata zgłasza się na piśmie do Zarządu Spółdzielni, co najmniej 15 dni przed terminem zwołania Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Do zgłoszenia musi być dołączona pisemna zgoda kandydata oraz jego oświadczenie, że jego kandydowanie nie narusza postanowień Statutu Spółdzielni.
3. Walne Zgromadzenie, które zostało zgodnie z postanowieniami Statutu podzielone na części, dokonuje głosowania na każdej z części wyłącznie nad kandydaturami osób z okręgów wyborczych odpowiadających części Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
5. Członkiem Rady Nadzorczej zostaje osoba, która w wyniku głosowania otrzymała najwięcej głosów spośród kandydatów reprezentujących dany okręg wyborczy.

§ 67

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 68

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od dnia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do dnia Walnego Zgromadzenia, na którym dokona się wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Wygaśnięcie mandatu członka Rady Nadzorczej z jakiegokolwiek przyczyny w trakcie trwania kadencji jest równoznaczne z pełnieniem funkcji przez jedną kadencję, niezależnie od czasu jej trwania.



§ 69

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji.
2. Wygaśnięcie lub utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) zrzeczenia się mandatu, które następuje przez złożenie pisemnego oświadczenia Radzie Nadzorczej podczas jej posiedzenia,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

§ 70

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat podczas trwania kadencji wstępuje na okres do końca kadencji Rady Nadzorczej, kolejny członek Spółdzielni wybrany z okręgu wyborczego reprezentowanego przez członka, który utracił mandat. W przypadku braku zastępcy członka Spółdzielni z danego okręgu wyborczego, członek Spółdzielni reprezentujący inny okręg wyborczy nie ma prawa wstąpienia do Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza trwa i zdolna jest do podejmowania uchwał, jeżeli liczba jej członków nie będzie mniejsza niż kworum określone w Regulaminie Pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz przepisach prawa.

§ 71

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,



- 2) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 7) uchwalanie trybu oraz szczególnych zasad ogłaszanych konkursów na członków Zarządu
- 8) wybór i odwołanie członków Zarządu oraz ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia członków Zarządu na podstawie których zawiera umów o pracę. Odwołanie członka zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia,
- 9) uchwalenie regulaminu Zarządu,
- 10) uchwalenie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,
- 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
- 13) przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- 14) uchwalenie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 15) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
- 16) uchwalenie szczególnych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości,
- 18) uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne,
- 19) uchwalenie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 20) uchwalenie regulaminu używania lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,



- 21) uchwalenie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 22) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 23) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 24) uchwalanie wysokości wpłaty członków Spółdzielni na fundusz kulturalno-oświatowy ,
 - 25) ustalenie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 26) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 72

1. Rada Nadzorcza działa na podstawie ustalonego i przyjętego Regulaminu Pracy Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej określonego Statutem Spółdzielni.
5. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w siedzibie Spółdzielni. Za zgodą Zarządu posiedzenie Rady Nadzorczej może odbyć się w godzinach innych, niż godziny pracy Spółdzielni.



§ 73

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.

§ 74

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi : przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa Walne Zgromadzenie w Regulaminie Pracy Rady Nadzorczej.

§ 75

1. Rada Nadzorcza może powoływać ze swego grona komisje stałe lub czasowe.
2. Kadencja poszczególnych komisji kończy się nie później niż kadencja Rady Nadzorczej.

§ 76

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin Pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

4.4. Zarząd Spółdzielni

§ 77

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 78

1. Zarząd składa się od dwóch do trzech członków, w tym prezesa, wybranych przez Radę Nadzorczą. Szczegóły oraz tryb konkursu na członków zarządu każdorazowo ustala Rada Nadzorcza.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza podejmując uchwałę większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.



4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 79

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Pr. Spół., USM lub w Statucie, innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
- 2) zawieranie umów o budowę lokali, zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu oraz umów najmu lokalu,
- 3) sporządzenie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 6) sporządzenie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz zebrań Rad Zespołów Nieruchomości,
- 8) ustalenie porządku obrad na Walne Zgromadzenie po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
- 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 10) udzielanie pełnomocnictw,
- 11) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 12) ustalanie wysokości opłat za używanie lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 80

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.



2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 81

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 82

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

Rozdział 5. Gospodarka Spółdzielni

5.1. Zasady ogólne

§ 83

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swych członków.

§ 84

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Spółdzielni oraz udostępnia się na stronie internetowej Spółdzielni co



najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

§ 85

1. Fundusze Spółdzielni stanowi w szczególności: fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - 1) na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 2) na działalność oświatową i kulturalną
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałami Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 86

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy prawa.
2. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo.
3. Różnica pomiędzy kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
4. Składki Spółdzielni na wykonywanie zadań Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego obciążają koszty działalności Spółdzielni.

§ 87

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy USM, Pr. Spół. oraz ustawa z dnia 29.09.1994 o rachunkowości.

5.1.1. Fundusz Remontowy

§ 88

1. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnoszą miesięczne wpłaty na fundusz remontowy w wysokości określonej w rocznym planie finansowo-gospodarczym, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.



2. Odpisy na fundusz remontowy od lokali stanowiących mienie Spółdzielni, oddanych w najem i uwzględniane w czynszu odprowadza się w wysokości, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości.
4. Spółdzielnia ma obowiązek rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego wskazanych w ust. 3 niniejszego paragrafu.
5. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, według stanu na dzień ustania członkostwa.

§ 89

1. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej, jak: opłaty za reklamy umieszczone w nieruchomości, najem pomieszczeń wspólnych, dzierżawa części działki służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości.
2. Pożytki i przychody z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
 - 2) fundusz remontowy Spółdzielni,
 - 3) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Z pożytków i przychodów wymienionych w ust. 2 niniejszego paragrafu mogą korzystać wyłącznie członkowie Spółdzielni.



5.1.2. Fundusz działalności kulturalno-oświatowej

§ 90

1. Działalność oświatowa i kulturalna w Spółdzielni jest prowadzona w celu integracji oraz organizacji czasu wolnego mieszkańców poszczególnych osiedli, członków Spółdzielni i ich rodzin.
2. Działalność oświatowa i kulturalna jest prowadzona na terenie osiedli, na których zlokalizowane są nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni lub nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię.
3. Uprawnionymi do korzystania z przedmiotowej działalności są członkowie Spółdzielni zamieszkali na terenie nieruchomości należących do zasobów lub zarządzanych przez Spółdzielnię oraz członkowie ich rodzin wspólnie z nimi zamieszkujący.
4. Pozostałe osoby mogą korzystać z przedmiotowej działalności za zgodą Spółdzielni.

§91

1. Działalność kulturalno-oświatowa polega na:
 - 1) organizowaniu środowiskowych imprez i akcji służących zaspokajaniu potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin poprzez działalność kulturalną, oświatową, sportową, rekreacyjną, opiekuńczą i socjoterapeutyczną.
 - 2) utrzymywaniu placówek kulturalno-oświatowych,
 - 3) współpracy z administracjami poszczególnych jednostek nad nadzorowaniem stanu technicznego placów zabaw i boisk sportowych Spółdzielni,
2. Bezpośredni nadzór nad działalnością oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię sprawuje Zarząd.

§ 92

1. Podstawowym źródłem finansowania funduszu są obowiązkowe wpłaty członków Spółdzielni w wysokościach ustalonych przez Radę Nadzorczą, które uiszczane są w dacie powstania członkostwa w Spółdzielni.
2. Działalność wskazana w ust. 1 niniejszego paragrafu może być dodatkowo finansowana z:
 - 1) opłat wnoszonych przez osoby niebędące członkami Spółdzielni korzystające z przedmiotowej działalności na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią - wysokość opłat ustala Zarząd Spółdzielni (pozostała, opodatkowana działalność).



- 2) dofinansowania z części odpisu nadwyżki bilansowej (uzyskanej za rok poprzedni) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
- 3) środków z funduszy państwowych przeznaczonych na rozwój kultury, oświaty, sportu i turystyki itp. przyznawanych przez terenowe organa administracji samorządowej, wpłat innych podmiotów z tytułu współdziału w organizowanych przez Spółdzielnię imprezach jako zwrot części poniesionych kosztów,
- 4) dobrowolnych wpłat dokonywanych na przedmiotową działalność przez członków Spółdzielni, instytucje, osoby fizyczne i prawne (darowizny),
- 5) opłat z tytułu uczestnictwa w imprezach i akcjach stanowiących całkowitą lub częściową refundację kosztów,
- 6) opłat za korzystanie z lokali, pomieszczeń, urządzeń i usług kulturalnych i oświatowych (pozostała działalność opodatkowana),
- 7) innych źródeł.

§ 93

1. Środki finansowe uzyskane na potrzeby działalności oświatowej i kulturalnej przeznaczone są w szczególności na :
 - 1) koszty związane z utrzymaniem infrastruktury – placów zabaw, boisk,
 - 2) koszty osobowe,
 - 3) organizację lub współorganizację imprez, drobne nagrody rzeczowe.
2. Koszty działalności kulturalnej i oświatowej pokrywane są z przychodów tej działalności.
3. Koszty przedmiotowej działalności nie obciążają kosztów ogólnych zarządu oraz kosztów ogólnych administracji.

§ 94

1. Place zabaw i boiska sportowe stanowią infrastrukturę nieruchomości mieszkalnych.
2. Remonty placów zabaw i boisk sportowych finansowane są z funduszu remontowego mienia ogólnego Spółdzielni i obciążają fundusz remontowy danej jednostki, na której znajdują się remontowane obiekty. Mogą być one na podstawie uchwały Zarządu współfinansowane z funduszu kulturalno-oświatowego.



Rozdział 6. Postanowienia końcowe

§ 95

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie zastosowanie mają przepisy ustaw powołanych w § 3 ust. 1 Statutu.

§ 97

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ENERGETYK” w Rzeszowie w dniu 28.06.2018 r. i obowiązuje od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.



Sekretarz



Przewodniczący

Postanowienie

Dnia: 06.09.2018 r.

SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w składzie: PRZEWODNICZĄCY: ST. REF. SĄD. BEATA OGORZAŁEK
PROTOKOLANT: TOMASZ LEŚNIAK

po rozpoznaniu w dniu: 06.09.2018 w RZESZOWIE

na posiedzeniu niejawnym
sprawy z wniosku: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWEJ "ENERGETYK" W RZESZOWIE
o zmianę danych w Krajowym Rejestrze Sądowym
dla podmiotu: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ENERGETYK", RZESZÓW
o numerze KRS: **0000048035**

postanawia:

**I. Wpisać w Krajowym Rejestrze Sądowym :
Rejestrze Przedsiębiorców**

Dział 1 Rubryka 4 - Informacje o statucie

1.

wpisać pola

1. Informacja o
sporządzeniu lub zmianie
statutu

28.06.2018R., UCHYLENIE OBOWIĄZUJĄCEGO STATUTU I ZATWIERDZENIE
NOWEGO



Za zgodność z oryginałem
Starczyła
Starszy sekretarz sądowy
Jadwiga Szaro

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ENERGETYK”
ul. Kwiatkowskiego 7, 35-326 Rzeszów

DATA
WPLYNEŁO **18. 09. 2018**

SEKRETARIAT

L.dz. **1077** Podpis *[signature]*

Zaświadczenie o dokonaniu wpisu

SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

dla podmiotu: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ENERGETYK", RZESZÓW
dokonano wpisu do Rejestru Przedsiębiorców :

Numer pozycji rejestru (numer KRS)	0000048035
Data i godzina dokonania wpisu	06.09.2018 12:14:59
Numer wpisu w pozycji rejestru	40

SĄD REJONOWY W RZESZOWIE
XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
ul. gen. J. Kustronia 4
35-303 RZESZÓW

Za zgodność z oryginałem
stwierdza
Starszy sekretarz sądowy
Jadwiga Szaro

