

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„WRZOS”

we Włocławku

(tekst jednolity)

Spis treści

Rozdział I	
Postanowienia ogólne	3
Rozdział II	
Członkowie	4
Rozdział III	
Wpisowe i udziały.....	5
Rozdział IV	
Prawa i obowiązki członków	6
Rozdział V	
Ustanie członkostwa	7
Rozdział VI	
Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	8
Rozdział VII	
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	9
Rozdział VIII	
Odrębna własność lokali	11
Rozdział IX	
Najem i zamiana lokali	13
Rozdział X	
Zarządzanie nieruchomościami i opłaty za używanie lokali	14
Rozdział XI	
Gospodarka Spółdzielni	17
Rozdział XII	
Organy Spółdzielni	19
Rozdział XIII	
Postanowienia przejściowe i końcowe	26

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „WRZOS” - zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Włocławek, ul. Metalowa 13/11.
3. Spółdzielnia działa na terenie miasta Włocławka i powiatu włocławskiego.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.

§ 2.

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

§ 3.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
 - 3) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
 - 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
 - 5) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach;
 - 6) niespecjalistyczne sprzątanie budynków, specjalistyczne sprzątanie budynków, pozostałe sprzątanie;
 - 7) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zielonych;
 - 8) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Przedmiot działalności określony w ust. 1 Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność;
 - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni.
 - 5) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Dla realizacji swoich zadań Spółdzielnia nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste.

§ 4.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 5.

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji jej zadań i celów określonych ustawą i statutem.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz o wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 3) będąca założycielem Spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni.
4. Postanowienia ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ tej ustawy.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
6. 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. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r.- prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 7.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności;
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 3) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię niezwłocznie o nabyciu prawa.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 tej ustawy.

§ 8.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Postanowienia ust. 1 dotyczące wysokości zadeklarowanych i wniesionych udziałów nie mają zastosowania do członków uzyskujących członkostwo w Spółdzielni od 9 września 2017 r.- bez obowiązku wnoszenia udziałów i wpisowego. Jeżeli nabycie członkostwa następuje z mocy prawa, w rejestrze członków zamieszcza się datę nabycia członkostwa.

§ 9.

1. uchylony
2. Właściciel lokalu w celu przyjęcia w poczet członków Spółdzielni obowiązany jest złożyć deklarację. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę.
3. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawarte w deklaracji.
4. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel (opiekun prawny) składając jednocześnie pisemne oświadczenie o przejęciu za tą osobę obowiązków wobec Spółdzielni w zakresie regulowania opłat za lokal i innych należności wymaganych ustawą i statutem.
5. uchylony

§ 10.

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie członka do Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
3. W razie podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

ROZDZIAŁ III

WPISOWE I UDZIAŁY

§ 11. uchylony

§ 12.

1. Wpisowe zwiększa fundusz zasobowy Spółdzielni i nie podlega zwrotowi po ustaniu członkostwa.
2. Udziały tworzą fundusz udziałowy i podlegają zwrotowi po ustaniu członkostwa w kwocie nominalnej bez jej waloryzacji.
3. uchylony

ROZDZIAŁ IV
PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 13.

1. Prawa i obowiązki wynikające ze stosunku członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków Spółdzielni równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
 - 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, w tym przede wszystkim czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
 - 2) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni;
 - 3) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu;
 - 4) otrzymania w sposób wskazany w ustawie i w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
 - 5) otrzymania w sposób wskazany w ustawie i w statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o prawie członka zapoznania się z tymi dokumentami;
 - 6) zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w trybie określonym w ustawie i w statucie;
 - 7) zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie;
 - 8) otrzymania nieodpłatnie: odpisu statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie;
 - 9) otrzymania odpłatnie kopii: uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Zasady udostępniania członkom kopii tych dokumentów oraz wysokość opłat na pokrycie kosztów sporządzenia kopii określa Zarząd Spółdzielni;
 - 10) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka;
 - 11) przeglądania rejestru członków;
 - 12) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w statucie;
 - 13) zawarcia umowy o budowę lokalu i umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 14) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu, na zasadach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 15) korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń i usług Spółdzielni.
3. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie lub w statucie.
4. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 14.

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
 - 1) zapoznać się i przestrzegać postanowień statutu i opartych na nim regulaminów;
 - 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
 - 3) uchylony;
 - 4) wnieść wkład budowlany lub dokonać wpłat uzupełniających na poczet tego wkładu;
 - 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali, zgodnie ze statutem Spółdzielni;
 - 6) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;

- 7) zawiadamiać każdorazowo Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu, mającej wpływ na wysokość opłat oraz zakres odpowiedzialności za uiszczanie opłat na rzecz Spółdzielni. Skutki braku powiadomienia obciążają członka;
 - 8) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywać go w należyтым stanie technicznym;
 - 9) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
 - 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednim powstaniem szkody;
 - 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 12) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
 - 13) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Członek Spółdzielni wykonuje również obowiązki określone w ustawie lub statucie.
 3. Prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni określają przepisy ustawy, statut oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami.

ROZDZIAŁ V

USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 15.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 26 tej ustawy.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Postanowienia te stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może z niej wystąpić za wypowiedzeniem.

§ 16. uchylony

§ 17. uchylony

§ 18. uchylony

§ 19. uchylony

§ 20. uchylony

§ 21. uchylony

§ 22.

1. Członka, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Skreślenia z rejestru członków dokonuje Zarząd Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VI

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 23.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu Spółdzielni, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana i wymaga dodatkowych wyjaśnień - w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia wniosku.
2. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia członka na piśmie. W sprawach, w których statut wymaga szczególnej formy – uchwały Zarządu, forma taka powinna być zachowana.
3. Uchwały odmowne organów Spółdzielni powinny zawierać uzasadnienie.

§ 24.

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego:
 - 1) od uchwały Zarządu – do Rady Nadzorczej: w terminie 14 dni,
 - 2) od uchwały Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia: w terminie 30 dni.Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
2. Termin do wniesienia odwołania liczy się od dnia doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem. O podjętych uchwałach członek powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać pouczenie o prawie odwołania się od uchwały, terminie do wniesienia odwołania i o skutkach jego niezachowania.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
4. Odwołanie wniesione do Walnego Zgromadzenia powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 25.

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami. Ocena okoliczności należy do organu odwoławczego.
2. Zawiadomienia o podjętych uchwałach powinny być przesyłane listem poleconym za zwrotnym poświadczaniem odbioru na adres podany przez członka lub wydawane za pokwitowaniem. Przesyłki polecane nie podjęte w terminie lub zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, są pozostawiane w aktach członka i mają moc prawną prawidłowego doręczenia.
3. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia i terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
4. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

ROZDZIAŁ VII

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 26.

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. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni w ciągu jednego roku od daty otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności 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.
7. W razie śmierci jednego z małżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu, przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio.

§ 27.

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

§ 28.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 45 ust. 1 i 2 niniejszego statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali w nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może wystąpić do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 29.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Zasady przeprowadzania przetargu określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
2. 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.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Poniesione przez członka nakłady na dodatkowe wyposażenie lokalu, mające charakter trwałe i podnoszące wartość rynkową lokalu są wyceniane i uwzględniane przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

§ 30.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 29 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 31.

1. uchylony
2. W przypadku zbycia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu dokonywane są bezpośrednio między zbywcą i nabywcą prawa.

§ 32.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłat należności określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Umowę przeniesienia własności lokalu, o której mowa w ust. 1 Spółdzielnia zawiera w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Spłat należności, o których mowa w ust. 1 członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązani są dokonać nie później niż w terminie 14 dni przed datą zawarcia aktu notarialnego.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 33.

1. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w paragrafie poprzedzającym, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W takim wypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka lub niebędącą członkiem Spółdzielni osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 34.

Do istniejących w Spółdzielni w dniu 31 lipca 2007 r. spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży stosuje przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niniejszego statutu.

ROZDZIAŁ VIII

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALI

§ 35.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowę zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który 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 warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 36.

1. Osoba, o której mowa w § 35 ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Rozliczenia kosztów budowy dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej;
 - 2) ostatecznie, które następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
4. uchylony

§ 37.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 35 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności lokalu". Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 38.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 35 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 35 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie

odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 39. uchylony

§ 40.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 35 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania przez Spółdzielnię takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 35 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
4. Nieruchomość, z której wyodrębnią się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 3.

§ 41.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć 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. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych własnościowych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa w przypadku określonym w ust. 1, właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 art. 4 ust. 4 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
5. Spółdzielnia, w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w § 42, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 42.

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia

w terminie 14 dni od wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali tej nieruchomości.

2. W terminie 3 miesięcy od wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku o którym mowa w ust.1, stosuje się postanowienia § 41 ust. 3 i 4.

ROZDZIAŁ IX

NAJEM I ZAMIANA LOKALI

§ 43.

1. Spółdzielnia może wynajmować członkom i innym osobom, lokale mieszkalne:
 - 1) wybudowane z przeznaczeniem na wynajem;
 - 2) powstałe w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne z przeznaczeniem na stały lub czasowy wynajem.
2. Spółdzielnia może wynajmować członkom oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami lokale użytkowe oraz garaże wolne w sensie prawnym.
3. Warunki najmu lokali, w tym prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu – ustalane są przez Spółdzielnię w umowie najmu, stosownie do charakteru lokalu stanowiącego przedmiot najmu i przepisów prawa regulujących dany stosunek najmu.

§ 44.

1. Zamiana lokali o statusie spółdzielczych praw własnościowych oraz praw odrębnej własności lokali może być dokonana tylko w drodze cywilnoprawnej umowy, zawartej w formie aktu notarialnego.
2. W przypadku zamiany spółdzielczych własnościowych praw do lokali, w księgach Spółdzielni nie dokonuje się aktualizacji wkładów budowlanych, a jedynie wprowadza się dane osób, które na podstawie umowy zamiany nabyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wraz z wkładem budowlanym. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali mogą być dokonywane wyłącznie pomiędzy stronami umowy zamiany, bez udziału Spółdzielni.

ROZDZIAŁ X

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 45.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 miesięcznych 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 miesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 48.

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 miesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie miesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 48.

§ 46.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 45 ust. 1-3 i 5 statutu;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w § 45 ust. 1- 3 i 5 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Uchwalane przez Radę plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów (przychodów) i wydatków (rozchodów) tego funduszu w skali 10 lat.

§ 47.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, obejmują w szczególności koszty zarządzania nieruchomością, koszty dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy gazu, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, przesyłania sygnałów radiowych i telewizyjnych, domofonów, koszty związane z podatkiem od nieruchomości i opłatami za użytkowanie wieczyste gruntów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 45 ust. 3 i 5 statutu, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących wydzieloną nieruchomość.

§ 48.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 49.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 45, ustalana jest przez Zarząd, na podstawie:
 - 1) planów rzeczowo - finansowych zarządzania nieruchomościami, zatwierdzanych każdego roku przez Radę Nadzorczą;
 - 2) planów rzeczowo - finansowych gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, uchwalanych każdego roku przez Radę Nadzorczą;
 - 3) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale, uchwalonego przez Radę Nadzorczą;
 - 4) regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są: $1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu lub wskazania urządzeń pomiarowych. Określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów powinno być zawarte w regulaminach Rady Nadzorczej, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4.

§ 50.

1. Opłaty, o których mowa w § 45, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od niewpłaconych w terminie należności naliczane są odsetki ustawowe za opóźnienie. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) za centralne ogrzewanie rozliczane są w terminach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Opłaty, o których mowa w § 45 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację opłat.
4. Członek Spółdzielni i inne osoby obowiązane do wnoszenia opłat nie mogą samowolnie potrącać swoich należności wobec Spółdzielni z opłat za lokale.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właścicieli lokali niebędących członkami, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, zaś w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić wszystkie te osoby co najmniej na 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.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
7. Za opłaty należne Spółdzielni, o których mowa w § 45 ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami

niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo odrębna własność lokalu jest przedmiotem współwłasności, współwłaściciele odpowiadają wobec Spółdzielni solidarnie za zobowiązania związane z tym lokalem.
10. Małżonkowie, dla których prawo do lokalu stanowi składnik majątku wspólnego, odpowiadają wobec Spółdzielni solidarnie za zobowiązania związane z tym lokalem.
11. Za okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego Spółdzielnia przysuguje prawo żądania odszkodowania, wyliczonego według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą w regulaminie dotyczącym opłat za używanie lokalu.

§ 51.

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. *uchylony*

§ 52.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
 - 1) wodociągowej z.w. i c.w. - do zaworów odcinających przed wodomierzem;
 - 2) gazowej – do kurków odcinających;
 - 3) elektrycznej – do zabezpieczeń przedlicznikowych;
 - 4) centralnego ogrzewania - do zaworów włącznie (bez grzejników);
 - 5) pionów kanalizacji sanitarnej.
2. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych;
 - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi;
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń;
 - 4) napraw przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności;
 - 5) malowania lub tapetowania ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów;
 - 6) malowania okien i drzwi, wbudowanych mebli oraz urządzeń kuchennych, grzewczych i sanitarnych w celu zabezpieczenia ich przed korozją;
 - 7) legalizacji i wymiany wodomierzy.
3. Naprawy i wymiany określone w ust. 2 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za używanie lokalu.
4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

ROZDZIAŁ XI
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 53.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych, na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
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 lokalu Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się z tymi dokumentami.
4. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 54.

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz zasobowy;
 - 2) fundusz wkładów budowlanych;
 - 3) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r.
3. Wysokość odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 jest ustalana na podstawie rocznego planu rzeczowo- finansowego gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
4. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Zasady gospodarowania tymi funduszami określa Rada Nadzorcza.

§ 55.

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych oraz pozostałych funduszy. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.
2. Uchwałę w sprawie podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, podejmuje Walne Zgromadzenie.

§ 56.

1. W sprawach gospodarki spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują odrębne przepisy.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w ramach obowiązujących przepisów i postanowień statutu.
3. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 57.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny określać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców) na rzecz których, ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji;

- 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali;
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła);
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego;
 - 5) planowany termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.
2. Podstawą do rozpoczęcia realizacji inwestycji mieszkaniowych jest plan rzeczowo - finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali, uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 58.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, jak również w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie - poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

ROZDZIAŁ XII

ORGANY SPÓŁDZIELNI

PRZEPISY OGÓLNE

§ 59.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
- 4¹. Członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej albo Zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
- 4². Jeżeli przewodniczący Rady Nadzorczej albo prezes Zarządu nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać posiedzenie, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
- 4³. Uchwała organu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie organu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu organu albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

- 4⁴. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków organów uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy spółdzielni określa statut i przewidziane w nim regulaminy tych organów.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 60.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnikiem nie może być członek Zarządu Spółdzielni ani też osoba będąca pracownikiem Spółdzielni.
Osoby prawne będące członkami Spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów prawnych.
3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 61.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

13. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej w przypadku, o którym mowa w § 83 ust. 5 statutu;
14. uchwalenie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej;
15. ustalanie zasad podziału majątku polikwidacyjnego;
16. podejmowanie uchwał o utworzeniu innych funduszy Spółdzielni niż przewidziane w statucie.

§ 62.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być z ważnych powodów zwołane przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż 30 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi – zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 63.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienia przekazują się wszystkim członkom Spółdzielni do skrzynek oddawczych bez pokwitowania odbioru oraz wywiesza na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych i w siedzibie Spółdzielni.
3. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie również związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą – co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
9. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw w trybie i terminie określonym w ust. 5 i 6 niniejszego paragrafu, uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia powinien być wyłożony wraz z projektami uchwał w miejscu i w terminie wyłożenia wszystkich innych dokumentów dotyczących spraw, które będą przedmiotem obrad, a także powinien być wywieszony w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni.

§ 64.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, z zastrzeżeniem jak w ust. 4.
4. Dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni wymagana jest obecność co najmniej połowy uprawnionych do głosowania członków Spółdzielni.
5. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 3/4 dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni i przywróceniu działalności Spółdzielni,
 - 2/3 dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, o odwołaniu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
6. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, której uchwała dotyczy.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej, udzielenia absolutorium członkom Zarządu oraz odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium. Na żądanie 1/3 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 65.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wyboru prezydium dokonuje się w głosowaniu jawnym.
3. W skład prezydium Walnego Zgromadzenia nie mogą wchodzić członkowie Zarządu Spółdzielni.
4. Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:
 - 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
 - 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie decyzję o zakończeniu obrad pomimo nie wyczerpania porządku obrad.
5. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 66.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą 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.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. 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 powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 67.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia
2. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być rejestrowany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w obradach powinni być poinformowani. Decyzję w tej sprawie podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

RADA NADZORCZA

§ 68.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 69.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. 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 Spółdzielni.

§ 70.

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie w trzecim roku kalendarzowym od wyboru ustępującej Rady.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 71.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie;
 - 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojrzeniu do wiadomości Walnego Zgromadzenia;

- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
- 4) nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, wchodzi do końca kadencji Rady członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 72.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów jej działalności społecznej i kulturalnej;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
 - 9) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - 10) wybór członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy/zastępców – wiceprezesa/wiceprezesów zarządu oraz odwoływanie członków Zarządu;
 - 11) uchwalanie regulaminu Zarządu i zasad wynagradzania członków Zarządu;
 - 12) uchwalanie innych regulaminów niezbędnych dla prawidłowej działalności Spółdzielni, w tym zwłaszcza dotyczących:
 - a) gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - b) funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - c) porządku domowego,
 - d) rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali,
 - e) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali,
 - f) rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
 - 13) uchylony;
 - 14) uczestniczenie w lustracji spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
 - 15) wybór biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni, jeżeli wymóg badania sprawozdania finansowego wynika z przepisów prawa obowiązujących w tym zakresie.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 73.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
2. Rada może wyłonić ze swego grona komisję rewizyjną oraz w razie potrzeby inne komisje stałe lub czasowe.

§ 74.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje najpóźniej w terminie 14 dni od daty jej wyboru, przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek dwóch członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku w tej sprawie.
4. Za udział w posiedzeniach przysługuje członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Ryczałty są wypłacane w następującej wysokości:
 - 1) dla przewodniczącego Rady - 10 %;
 - 2) dla zastępcy, sekretarza i pozostałych członków Rady - 10 %;minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w odrębnych przepisach.

§ 75.

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone przez Radę osoby.
2. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
3. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokoły.

ZARZĄD

§ 76.

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do Zarządu.

§ 77.

1. Zarząd składa się z 2-3 członków, w tym prezesa i jego zastępcy/zastępców (wiceprezesa/wiceprezesów zarządu) wybranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym na czas nieokreślony. Członek Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni. O składzie ilościowym Zarządu decyduje Rada Nadzorcza. Wyboru prezesa Zarządu dokonuje się w drodze konkursu. Wymogi w zakresie kwalifikacji na funkcję prezesa Zarządu określa regulamin Rady Nadzorczej.
2. Członków Zarządu odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie następuje w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 78.

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, którzy członkowie Zarządu będą zatrudnieni w Spółdzielni.
2. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów kodeksu pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.

§ 79.

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, zawieranie umów o budowę lokali, o ustanowienie i przeniesienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu;
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni;
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie zatwierdzonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych;
 - 4) zabezpieczenie mienia Spółdzielni;
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
 - 6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń;
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie;
 - 8) podejmowanie decyzji w sprawach wynajmowania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu;
 - 9) współpraca z organami samorządu terytorialnego, administracji państwowej, organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi lub społecznymi;
 - 10) udzielanie pełnomocnictw.
2. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej

§ 80.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 81.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjno i gospodarczo jednostki, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 82.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w razie jego nieobecności – przez zastępcę prezesa.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Z posiedzeń Zarządu sporządza się pisemne protokoły.

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 83.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności nie mogą uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w przepisach odrębnych.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim przypadku Rada występuje jednocześnie do Zarządu Spółdzielni z żądaniem zwołania w terminie czterech tygodni Walnego Zgromadzenia, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady.
6. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

ROZDZIAŁ XIII

POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 84.

1. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia spółdzielcze przewidziane w przepisach prawa w „Monitorze Spółdzielczym” wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą, za wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
2. Zmiany do statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie podlegają zgłoszeniu do Krajowego Rejestru Sądowego. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej zarejestrowaniem.

§ 85.

1. uchylony
2. Przepisy § 70 ust. 1 statutu dotyczące 3 letniej kadencji Rady Nadzorczej mają zastosowanie do Rady Nadzorczej wybranej w dniu 30 czerwca 2008 r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni. Kadencja tej Rady kończy się na Walnym Zgromadzeniu odbywanym po trzech latach od daty wyboru Rady, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.”
3. Postanowienia § 41ust. 3 stosuje się w odniesieniu do nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w dniu 5 lutego 2015 r.

Tekst jednolity statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS”

- *uwzględniający zmiany statutu uchwalone w dniu 23 maja 2009 roku, uchwałą nr 17/2009 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” - zmiany statutu wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000076160 w dniu 13 października 2009 roku, postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, sygnatura sprawy TO.VII NS-REJ.KRS/004647/09/008;*
- *uwzględniający zmiany statutu uchwalone w dniu 17 czerwca 2011 roku: § 53 ust.3 uchwałą nr 9/2011 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS”; § 74 ust. 4 uchwałą nr 10/2011 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” - zmiany statutu wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000076160 w dniu 21 lipca 2011 roku, postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu VII*

Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, sygnatura sprawy TO.VII NS-REJ.KRS/007164/11/132;

- uwzględniający zmianę statutu uchwaloną w dniu 22 czerwca 2012 r.: § 63 ust. 2 uchwałą nr 9/2012 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” - zmiana statutu wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000076160 w dniu 8 sierpnia 2012 roku, postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, sygnatura sprawy TO.VII NS-REJ.KRS/006573/12/388;
- uwzględniający zmiany statutu w § 50 ust.5 i 9; § 70 ust. 1 oraz uchylony ust. 2 w § 51 statutu, uchwalone w dniu 24 maja 2013 roku uchwałą nr 9/2013 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” - zmiany statutu wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000076160 w dniu 10 lipca 2013 roku, postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, sygnatura sprawy TO.VII NS-REJ.KRS/006579/13/797;
- uwzględniający zmiany statutu w § 72 ust. 1 pkt 10; § 77 ust. 1 uchwalone w dniu 9 czerwca 2017 roku uchwałą nr 8/2017 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” - zmiany statutu wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000076160 w dniu 19 lipca 2017 roku, postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, sygnatura sprawy TO.VII NS-REJ.KRS/009806/17/875;
- uwzględniający zmiany statutu uchwalone w dniu 8 czerwca 2018 roku uchwałą nr 6/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS”, mocą której:
zmieniono: § 6; § 7; w § 9 ust. 2 i 3; w § 14 ust. 1 pkt 4; § 15; § 35; w § 36 ust. 1 i 2; § 37; w § 38 ust. 1 i 2; § 40; § 41; § 42; w § 46 ust. 1 pkt 2; w § 50 ust.1; w § 54 ust. 1-3; w § 60 ust. 2
uchylono: w § 9 ust. 1 i 5; § 11; w § 12 ust. 3; w § 14 ust. 1 pkt 3; § 16; § 17; § 18; § 19; § 20; § 21;
w § 31 ust. 1; w § 36 ust. 4; § 39; w § 72 ust. 1 pkt 13; w § 85 ust. 1
dodano: w § 8 ust. 3; w § 53 ust. 4; w § 85 ust. 3
- zmiany statutu wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000076160 w dniu 28 sierpnia 2018 roku, postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, sygnatura sprawy TO.VII NS-REJ.KRS/006527/18/405;
- uwzględniający zmiany statutu w § 46 ust. 3; § 52 ust. 2 pkt 2; § 77 ust. 1 oraz dodany § 59 po ust. 4 ust. 4¹ - 4⁴ uchwalone w dniu 02 czerwca 2023 roku uchwałą nr 8/2023 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” - zmiany statutu wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000076160 w dniu 02 sierpnia 2023 roku, postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, sygnatura sprawy TO.VII NS-REJ.KRS/006855/23/855.