

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1.1 NAZWA I SIEDZIBA SPÓŁDZIELNI

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Akademyka Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej Spółdzielnią i może używać skrótu ASM.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdańsk.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.

1.2 CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz ich potrzeb bytowych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w zarządzanych przez Spółdzielnię zasobach mieszkaniowych.

§ 4

1. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia 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;
 - 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 3) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
4. Spółdzielnia może prowadzić także inną działalność gospodarczą, o ile pozostaje ona związana z określonym w § 3 celem Spółdzielni i należy do jednej z niżej wymienionych kategorii działalności gospodarczej:
 - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - PKD - 68.20.Z
 - 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - PKD - 68.32.Z

- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD – 68.10.Z
 - 4) produkcja, gromadzenie i dystrybucja pary wodnej oraz gorącej wody dla celów grzewczych, energetycznych i innych - PKD - 35.30.Z
 - 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - PKD - 41.10.Z
 - 6) działalność obiektów kulturalnych - PKD - 90.04.Z
 - 7) programowanie i transmisja programów telewizyjnych ogólnych i specjalistycznych - PKD - 60.20.Z
 - 8) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami - PKD - 68.31.Z.
5. Podejmowanie przez Spółdzielnię nowej działalności:
- 1) o której mowa w ust.2 i ust. 4 pkt.3) i pkt.5) wymaga zgody Walnego Zgromadzenia,
 - 2) w innych przypadkach niż wymienione w ust.5 pkt.1) wymaga zgody Rady Nadzorczej.

2. CZŁONKOWIE

2.1 POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych: 1)
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
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 lub ekspektatywa własności.
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. 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.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą: 1)
 - 1) nabycia ekspektatywy własności;
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku

zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, nr PESEL oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę, siedzibę i numer KRS,
 - 2) adres do korespondencji,
 - 3) adres e-mail wraz z ewentualną deklaracją otrzymywania drogą elektroniczną powiadomień i korespondencji ze strony Spółdzielni,
 - 4) numer telefonu kontaktowego,
 - 5) imię i nazwisko, nr PESEL oraz miejsce zamieszkania i adres do korespondencji pełnomocnika ustanowionego do reprezentowania członka przed Spółdzielnią – dotyczy osoby nie mającej zdolności do czynności prawnych lub mającej ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
 - 6) datę i miejsce złożenia deklaracji oraz własnoręczny podpis osoby przystępującej lub pełnomocnika, jeżeli osoba ubiegająca się nie ma zdolności do czynności prawnych lub ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
 - 7) oświadczenie woli przystąpienia na członka Spółdzielni.
3. Podanie danych określonych w ust. 2. pkt 3 i 4 jest dobrowolne, jednak z chwilą ich podania dane te wywołują skutki jakie przewiduje dla nich ustawa lub Statut.
4. Dane o których mowa w ust. 2 członek może zmienić lub uzupełnić składając pisemne oświadczenie.
5. Członkowie Spółdzielni, o których mowa w § 5 ust. 1, 2 oraz 3, w celach informacyjnych mogą złożyć oświadczenie o treści jak w ust. 2 pkt. 1-6.

§ 7

1. Przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu dokonuje Rada Nadzorcza.

2. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych przez Zarząd, z podaniem daty uchwały Rady Nadzorczej o przyjęciu.
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, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem §5.

§ 8

1. Decyzja w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powinien powiadomić pisemnie zainteresowaną osobę w terminie 14 dni od daty podjęcia decyzji.
2. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Walne Zgromadzenie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile pozwalają na to postanowienia Statutu.

§ 9

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;
 - 5) wystąpienia właściciela lokalu ze Spółdzielni;
 - 6) śmierci Członka, a w odniesieniu do Członka będącego osobą prawną - w przypadku jej ustania.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po podjęciu uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, 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.
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. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Wystąpienia, o którym mowa w ust. 1 pkt. 5 Członek będący właścicielem lokalu może dokonać w każdym czasie. Wypowiedzenie powinno zostać złożone Zarządowi Spółdzielni na piśmie pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.

5. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
6. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska (nazwy) oraz miejsca zamieszkania (siedziby), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Rejestr zawiera także wymagane przez prawo informacje o zajęciach lub zastawach na udziałach lub wkładach członka, przy czym informacje te winny ulegać zatarciu lub wymazaniu z chwilą utraty ich ważności.
3. Prawo przeglądania rejestru przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni i jego małżonkowi oraz wierzycielom członka i Spółdzielni.

2.2 PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - 1) wybierania lub bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
 - 2) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 3) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 4) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem ograniczeń określonych § 58 ust.2 pkt.2) i ust.3,
 - 5) żądania zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw, a także prawo przedkładania Walnemu Zgromadzeniu projektów uchwał, z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w § 59 ust.3,
 - 6) zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w § 59 ust.4,
 - 7) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
 - 8) przeglądania rejestru członków Spółdzielni lub uzyskania informacji o liczbie członków na dany dzień,
 - 9) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od decyzji organów Spółdzielni,
 - 10) żądania ustanowienia na swoją rzecz odrębnej własności lokalu, do którego członek posiada tytuł prawny, przy czym Spółdzielnia nie może odmówić spełnienia żądania, jeżeli wynika to z postanowień ustawy lub zobowiązań Spółdzielni,

- 11) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 12) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z nieruchomości, pomieszczeń lub urządzeń przeznaczonych przez Spółdzielnię do wspólnego używania przez członków na zasadach określonych przez Spółdzielnię, a w przypadku ich braku, na zasadach wynikających z ogólnie obowiązującego prawa lub norm,
 - 13) wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie lokalu lub garażu, bądź ich części, do których członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, pod warunkiem, że nie zmieni to sposobu korzystania z wynajmowanego obiektu, wynikającego z jego podstawowego przeznaczenia,
 - 14) udziału w nadwyżce bilansowej na zasadach określonych w Statucie.
2. Członek nie może korzystać ze swoich praw w sposób sprzeczny ze społecznogospodarczym przeznaczeniem tych praw lub z zasadami współżycia społecznego, a zwłaszcza kosztem innych członków lub w sposób, który będąc nadmiernym, uniemożliwiałby lub utrudniał korzystanie z tych samych praw przez innych członków, chcących z tych praw skorzystać.

§ 12

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) *uchylono*,
- 3) wnieść wkład budowlany, o ile wynika to z tytułu prawnego do lokalu, o który członek się ubiega lub który posiada,
- 4) uiszczać terminowo wszelkie wymagalne na rzecz Spółdzielni opłaty, w tym zwłaszcza za używanie lokalu lub garażu,
- 5) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka, jak również zmianie innych danych, mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, w tym związanych z używaniem lokalu lub garażu,
- 6) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zdarzeniach, które rodzą po stronie członka obowiązek pokrycia dodatkowych kosztów,
- 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 8) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z lokalu, nieruchomości, pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób wynikający z ich przeznaczenia oraz w sposób nie powodujący ich zabrudzenia lub zużycia ponad stan wynikający z normalnego użytkowania, jak również w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym członkom,
- 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub bezpośrednio zagrażającą powstaniem szkody, pod rygorem wejścia przedstawicieli Spółdzielni do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale,
- 10) udostępnić, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, lokal, garaż lub nieruchomość w celu:

- a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, lub
 - b) przeprowadzenia remontu, przebudowy lub modernizacji budynku, jego części lub poszczególnych lokali, lub
 - c) wyposażenia w dodatkowe lub nowe urządzenia i instalacje, lub
 - d) dokonania odczytów wskazań lub kontroli sprawności urządzeń pomiarowych, lub
 - e) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
- 11) na koszt Spółdzielni, przenieść się w uzgodnionym terminie do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu lub modernizacji, jeżeli wymaga tego rodzaj remontu lub modernizacji,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 13) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 14) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 15) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

2.3 WPISOWE I UDZIAŁY

§ 13 do § 20 - uchylono

2.4 POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 21

1. Wnioski członków powinny być rozpatrzone:
 - 1) należące do kompetencji Zarządu – niezwłocznie, najpóźniej w terminie 1 miesiąca od daty wpłynięcia do siedziby Spółdzielni;
 - 2) należące do kompetencji Rady Nadzorczej – niezwłocznie, najpóźniej w terminie 3 miesięcy od daty wpłynięcia do siedziby Spółdzielni;
 - 3) należące do kompetencji Walnego Zgromadzenia – na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, którego termin zwołania przypada po upływie trzech miesięcy od daty złożenia wniosku w siedzibie Spółdzielni;
2. W przypadku spraw skomplikowanych czas na rozpatrzenie wniosku przez Zarząd lub Radę Nadzorczą może ulec najwyżej dwukrotnemu wydłużeniu. W takich przypadkach Zarząd powiadamia członka przed upływem odpowiedniego terminu, o którym mowa w ust.1, o wydłużeniu terminu rozpatrzenia jego wniosku przez właściwy Organ.
3. Zarząd Spółdzielni powiadamia członków, których sprawa dotyczy, o decyzjach organów w terminie 14 dni od daty ich podjęcia. Powiadomienie winno być dokonane na piśmie i zawierać pouczenie o prawie wniesienia odwołania, ze wskazaniem organu,

do którego należy je kierować oraz trybu jego wniesienia. Przekazywane członkom decyzje winny zawierać uzasadnienie. Od przekazywania uzasadnienia można odstąpić, jeżeli decyzja w całości uwzględnia wnioski członka.

4. W sprawach dotyczących całych nieruchomości, budynków lub ich części, Zarząd w miejsce indywidualnego powiadamiania członków może dokonać powiadomienia poprzez wywieszenie treści decyzji na tablicach ogłoszeń znajdujących się w klatkach schodowych budynków, których decyzje te dotyczą, a także w takich wypadkach na stronie internetowej Spółdzielni. Powiadomienie takie winno zawierać pouczenie o prawie wniesienia odwołania, ze wskazaniem organu, do którego należy je kierować oraz trybu jego wniesienia, jak również datę wywieszenia powiadomienia. Ponadto winno ono być wywieszane przez okres, co najmniej 14 dni po upływie terminu na składanie odwołań.
5. Jeżeli treść decyzji jest obszerna to powiadomienie może zawierać wyłącznie informacje o fakcie jej podjęcia ze wskazaniem miejsca wyłożenia całej jej treści wraz z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania, ze wskazaniem organu, do którego należy je kierować oraz trybu jego wniesienia. W takim wypadku termin na złożenie odwołania ulega wydłużeniu o 7 dni.

§ 22

1. Poza przypadkami szczególnymi określonymi w ustawie lub Statucie, decyzje organów Spółdzielni obowiązują od chwili ich podjęcia, chyba że decyzja określa datę późniejszą.
2. Odwołanie od decyzji organu Spółdzielni może być wniesione z powodu niezgodności decyzji z prawem lub wewnętrznymi aktami normatywnymi, albo w sytuacji gdy podjęta decyzja w ocenie Wnoszącego grozi jemu lub Spółdzielni poniesieniem nieuzasadnionych kosztów lub w inny sposób szkodzi jemu lub Spółdzielni.
3. Odwołanie od decyzji Zarządu wnosi się do Rady Nadzorczej, a od decyzji Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Członków. Odwołanie od decyzji Zarządu i Rady Nadzorczej pod rygorem nieważności winno być złożone na piśmie w terminie do 14 dni od daty uzyskania powiadomienia o podjętej decyzji i zawierać uzasadnienie określające przesłanki uprawniające w myśl ust.2 do złożenia odwołania. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
4. Zarząd Spółdzielni przesyła treść odwołania wraz ze swoim stanowiskiem w tej sprawie składającemu odwołanie i organowi właściwemu do jego rozpatrzenia, nie później niż:
 - 1) na 7 dni przed planowanym terminem posiedzenia Rady Nadzorczej, gdy jest ona właściwa do rozpatrzenia tego odwołania,
 - 2) na 14 dni przed planowanym posiedzeniem Walnego Zgromadzenia, gdy jest ono właściwe do rozpatrzenia tego odwołania.

Ponadto Zarząd powiadamia organ, który wydał skarżoną decyzję, o treści odwołania.

5. Organ, który wydał zaskarżoną decyzję może ją przed rozpatrzeniem odwołania zmienić uwzględniając wszystkie wnioski Skarżącego. W takiej sytuacji zmiana ta kończy postępowanie wewnątrzspółdzielcze w tej sprawie, o ile o jej dokonaniu Skarżący został prawidłowo powiadomiony.

6. Rozpatrujący odwołanie organ może:
 - 1) odrzucić odwołanie z przyczyn formalnych,
 - 2) oddalić odwołanie, podtrzymując zaskarżoną decyzję, 3) uchylić zaskarżoną decyzję w części,
 - 4) uchylić zaskarżoną decyzję w całości.

Ponadto może wydać zalecenia określające prawidłowy, jego zdaniem, sposób załatwienia sprawy lub wstrzymać czasowo wykonanie zaskarżonej decyzji.

7. Powiadomienie o decyzjach organów Spółdzielni wysłane na adres wskazany pisemnie przez członka jako adres do korespondencji i zwrócone uważa się za doręczone z datą stempla pocztowego. W przypadku nie wskazania adresu do korespondencji za równy z nim traktuje się adres ostatnio przydzielonego lokalu mieszkalnego lub użytkowego lub podany Spółdzielni przez członka adres zamieszkania.

§ 23

1. Zarząd powiadamia członków o planowanym przez Radę Nadzorczą uchwaleniu nowego lub zmiany wewnętrznego aktu normatywnego regulującego stosunki pomiędzy członkami a Spółdzielnią, zwanego w niniejszym paragrafie regulaminem, poprzez wywieszenie informacji w siedzibie i na stronie internetowej Spółdzielni oraz klatkach schodowych budynków członków, których przedmiotowy regulamin dotyczy. Dodatkowo powiadomienia mogą być przekazywane drogą elektroniczną członkom, którzy zadeklarowali taki sposób otrzymywania korespondencji.
2. Wraz z powiadomieniem, o którym mowa w ust.1 Zarząd udostępnia w siedzibie i na stronie internetowej Spółdzielni proponowany projekt regulaminu.
3. W ogłoszeniu, o którym mowa w ust.1 wskazuje się nie krótszy niż 14 dni od daty powiadomienia termin do wnoszenia pisemnie uwag i wniosków do planowanego regulaminu.
4. Zarząd przekazuje niezwłocznie złożone uwagi i wnioski Radzie Nadzorczej.
5. Zarząd powiadamia członków w trybie określonym w ust.1 o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, którego przedmiotem będzie uchwalenie regulaminu, oraz udostępnia przedkładaną Radzie Nadzorczej treść planowanego regulaminu w sposób określony w ust.2, nie później niż na 7 dni przed datą tego posiedzenia.
6. Postanowienia niniejszego paragrafu nie dotyczą stanowienia przez organy Spółdzielni stawek, współczynników i innych wielkości, których określanie przez odpowiednie organy przewidują obowiązujące regulaminy.
7. Wystarczające dla wniesienia odwołania od decyzji zatwierdzającej regulamin lub jego zmiany, jest niezadowolenie skarżącego z decyzji i wskazanie kwestionowanych postanowień wraz z propozycją ich nowego brzmienia.

§ 24

1. W przypadku gdy korespondencja elektroniczna pomiędzy członkiem a Spółdzielnią będzie spełniała wymagania skutecznego doręczenia i członek wyrazi taką wolę, zarówno składanie wniosków jak i otrzymywanie powiadomień powinno w miejsce formy pisemnej odbywać się przede wszystkim i wyłącznie drogą elektroniczną, chyba że obowiązujące prawo lub szczegółowe postanowienia Statutu wykluczają taką formę.

2. W przypadku powiadomień, które winny być wyłącznie wywieszane w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych lub innych ogólnodostępnych miejscach, Zarząd powinien umieścić je na stronie internetowej i przysyłać dodatkowo w formie elektronicznej wszystkim członkom, których sprawa dotyczy i którzy wskazali adres elektroniczny do takich powiadomień. Powiadomienie drogą elektroniczną może być ograniczone do wskazania adresu elektronicznego, gdzie członek może zapoznać się z pełną treścią ogłoszenia.
3. Spółdzielnia powinna w jak najszerszym stopniu zapewniać członkom dostęp elektroniczny do wszelkich informacji i dokumentów wewnętrznych regulujących funkcjonowanie Spółdzielni, a zwłaszcza powinna udostępniać tekst jednolity Statutu oraz wszystkich regulaminów.

3. PRAWA DO LOKALI

3.1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 25

1. Dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu lub garażu,
 - 2) wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

3.2 SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 26

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.
4. Przepisy ust.1-3 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu oraz do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa, z zastrzeżeniem §5.

§ 27

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

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za zajmowany lokal.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, w terminie 6 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Przepisy ust.1-2 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu oraz do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym.

3.3 PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 28

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust.1 powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 29

3. W przypadku gdy lokal, którego własność ma być przeniesiona, powstanie w wyniku działalności inwestycyjnej Spółdzielni, umowa, o której mowa w § 28 ust.1 winna zawierać między innymi:
 - 1) oświadczenie, że członek zapoznał się z decyzjami, o których mowa w § 49 ust.5, i że akceptuje wynikające z nich zasady ustalenia wysokości wymaganego wkładu.
 - 2) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 3) harmonogram wnoszenia wkładu budowlanego,
 - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 6) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
2. Zarząd nie może zawrzeć umowy o budowę lokalu przed uzyskaniem wszystkich decyzji organów Spółdzielni, o których mowa w § 49 ust.3-5.
3. Harmonogram, o którym mowa w ust.1 pkt.3) winien być tak ustalany, aby zapewniał w największym stopniu płynność finansowania nakładów na budowę lokalu, z jednoczesnym wykluczeniem tworzenia nadwyżek na finansowanie nakładów, które będą ponoszone w terminie dłuższym niż trzy miesiące.

4. Spółdzielnia winna prowadzić rejestr zawartych umów, w którym wpisywane są numery umów, data ich zawarcia, nazwisko członka, określenie lokalu, na który umowa jest zawarta, datę jej wypowiedzenia.
5. Zawarcie umowy, o której mowa w § 28 ust.1, na lokal, w stosunku do którego istnieje wiążąca Spółdzielnię inna umowa, jest nieważne.

§ 30

1. Zmiana postanowień umowy, o której mowa w § 28 ust.1 nie może powodować konieczności zmian innych tego rodzaju umów już zawartych lub, do których zawarcia Spółdzielnia jest zobowiązana, chyba że za zgodą drugiego członka, którego sprawa ta dotyczy.
2. Szczegółowe zasady zawierania umów, o których mowa w § 28 ust.1 określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 31

1. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu winna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
2. Wielkość lokalu w umowie o ustanowienie odrębnej własności powinna odpowiadać wielkości wynikającej z postanowień umowy, o której mowa w § 28 ust.1.
3. Spółdzielnia nie może odmówić zawarcia umowy, o której mowa w ust.1, jeżeli członek wywiązał się ze wszystkich swoich zobowiązań związanych z budowanym mieszkaniem, wniósł wymagany wkład i stan techniczny lokalu pozwala na jego zasiedlenie.

§ 32

1. Za moment zasiedlenia lokalu uważa się datę zawarcia umowy, o której mowa w § 31, za wyjątkiem lokali oddanych do samodzielnego wykończenia na podstawie umowy zawartej między członkiem a Spółdzielnią.
2. Za moment zasiedlenia lokalu oddanego do indywidualnego wykończenia uważa się datę wyrażenia zgody przez Spółdzielnię na jego zasiedlenie.

§ 33

Przepisy § 28-32 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności parkingu podziemnego.

3.4 NAJEM LOKALI

§ 34

1. Spółdzielnia może wynajmować członkom oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni lokale mieszkalne lub użytkowe.
2. Lokal winien być wynajęty osobie, która zapewnia jego wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem i gwarantuje najkorzystniejszą ofertę dla Spółdzielni. W przypadku jednak, gdy najkorzystniejsze oferty przedstawione zostaną przez więcej osób pierwszeństwo przysługuje członkom Spółdzielni.

3. Szczegółowe określenie lokali przeznaczonych na wynajem oraz kryteria doboru najemców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 35

Umowa pomiędzy Spółdzielnią a najemcą określa w szczególności prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji oraz czas trwania najmu.

4. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

4.1 OGÓLNE ZASADY GOSPODAROWANIA

§ 36

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia winna dążyć do minimalizowania obciążających członków kosztów swoich świadczeń, przy zachowaniu oczekiwanego standardu i przy zapewnieniu Spółdzielni trwałej płynności finansowej.
3. Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

§ 37

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę finansową z założeniem samofinansowania się następujących rodzajów działalności:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami, którymi Spółdzielnia ma obowiązek zarządzać na podstawie § 4 ust. 1 Statutu lub postanowień ustawy,
 - 2) działalność inwestycyjna, o której mowa w § 4 ust. 2 Statutu,
 - 3) działalność, o której mowa w § 4 ust. 3 Statutu,
 - 4) inne, o których mowa w § 4 ust. 4 Statutu.
2. Działalności, o których mowa w ust. 1 pkt.1) i pkt.2), Spółdzielnia prowadzi bez osiągnięcia wyniku finansowego.
3. Spółdzielnia może przejściowo finansować poszczególne rodzaje działalności z funduszu zasobowego lub funduszu udziałowego.
4. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję nakładów i przychodów dla poszczególnych rodzajów działalności wymienionej w ust.1. Postanowienie to nie zwalnia Spółdzielni z obowiązku prowadzenia dalej idącego podziału ewidencji, zgodnie z wymaganiami ustawy, Statutu lub zasad prowadzenia rachunkowości.

§ 38

1. Nakłady, których nie można przypisać bezpośrednio do żadnego z rodzajów prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, o których mowa w § 37 ust.1, stanowią koszty ogólnego zarządu.
2. Koszty ogólnego zarządu rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności proporcjonalnie do wielkości poniesionych kosztów bezpośrednich.
3. Koszty ogólnego zarządu rozliczane są na koniec każdego roku obrachunkowego.

4. Zarząd jest zobowiązany przestrzegać łącznego limitu wydatków na koszty ogólnego zarządu w danym roku obrachunkowym. Limit wydatków ustala Rada Nadzorcza najdalej do 31 marca na dany rok obrachunkowy. W uzasadnionych wypadkach Rada Nadzorcza może zmienić wielkość ustalonego limitu w trakcie roku obrachunkowego.

§ 39

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich,
 - 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł,
 - 3) fundusz wkładów powstający z wpłat wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 5) fundusz rezerwowy tworzony między innymi z odpisów z nadwyżki bilansowej,
 - 6) fundusz celowy.
2. Fundusz rezerwowy przeznacza się przede wszystkim na:
 - 1) przejściowe finansowanie nakładów o charakterze inwestycyjnym związanym z działalnością o której mowa w § 37 ust.1 pkt.1), których zwrot rozłożony jest w czasie,
 - 2) niedoboru przychodów w stosunku do nakładów na działalności spółdzielni, o której mowa w § 37 ust.1 pkt.1) i pkt.2).
3. Spółdzielnia może utworzyć fundusz zapomogowy, o ile przeznaczy na ten cel odpis z nadwyżki bilansowej. Środki z tego funduszu przeznaczone są dla członków pozostających w trudnej sytuacji materialnej na zwrotną, odpłatną pomoc w pokrywaniu opłat za koszty eksploatacji i utrzymania mieszkań.
4. Spółdzielnia z mocy obowiązujących przepisów lub na podstawie decyzji Rady Nadzorczej tworzy inne fundusze.
5. Udzielanie pomocy lub przejściowe finansowanie członka lub grupy członków z funduszy wspólnych wszystkich członków, o ile nie będzie to sprzeczne z wymogami prawa, powinno być odpłatne na poziomie zapewniającym co najmniej waloryzację środków wskaźnikiem WIBOR.
6. Udzielanie pomocy lub przejściowe finansowanie mieszkańca lub grupy mieszkańców nie będących członkami spółdzielni z funduszy wspólnych wszystkich członków, o ile nie będzie to sprzeczne z wymogami prawa, powinno być odpłatne na poziomie komercyjnym.
7. Fundusz wkładów ewidencjonuje się w podziale na poszczególne zadania inwestycyjne.
8. Ewidencję funduszu udziałowego i wkładów Spółdzielnia prowadzi w sposób pozwalający ustalić wysokość środków wymaganych i wniesionych przez poszczególnych członków. Zmniejszenia lub zwiększenia tych funduszy z innych źródeł niż wpłaty członków, zmniejszają lub zwiększają odpowiednio środki funduszu przypadające na poszczególnych członków proporcjonalnie do wniesionej przez członka kwoty.
9. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.18 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 40

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się przede wszystkim na:
 - 1) pokrycie ewentualnej, nierozliczonej straty z lat ubiegłych,
 - 2) pokrycie wydatków związanych z kosztami gospodarki mieszkaniowej w zakresie obciążającym członków,
 - 3) pokrycie kosztów prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 4) zwiększenie funduszu udziałowego lub rezerwowego,
 - 5) zwiększenie funduszu zasobowego lub zapomogowego.
2. Jeżeli część nadwyżki bilansowej pochodzi z zysków finansowych wynikających z lokowania środków pochodzących z funduszy na remonty zasobów mieszkaniowych, to Spółdzielnia winna przeznaczyć tą część nadwyżki na odpowiednie zwiększenie tych funduszy.
3. W uzasadnionych wypadkach Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część lub całość nadwyżki bilansowej na inne cele niż wymienione w ust 1 lub ust 2
4. Straty bilansowe pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:
 - 1) Fundusz zasobowy,
 - 2) Fundusz rezerwowy,
 - 3) Fundusz zapomogowy,
 - 4) Fundusz udziałowy.
5. Szczegółowy podział nadwyżki bilansowej na poszczególne cele lub sposób pokrycia straty określa corocznie uchwała Walnego Zgromadzenia.

4.2 GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

4.2.1 KOSZTY

§ 41

1. Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zwane dalej kosztami zarządzania nieruchomościami, składa się całość kosztów jakie Spółdzielnia ponosi w związku z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym zwłaszcza koszty:
 - 1) sprzątnania, wywozu śmieci, energii elektrycznej, wody i odbioru ścieków, ogrzewania, gazu,
 - 2) podatków, opłat za użytkowanie wieczyste, ubezpieczeń, w tym zwłaszcza majątkowych i od odpowiedzialności cywilnej, innych danin publiczno-prawnych,
 - 3) odpisów na fundusze remontowe,
 - 4) ogólnego zarządu spółdzielnią w części przypadającej na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
2. Rada Nadzorcza ustala zakres świadczeń jakie Spółdzielnia prowadzi dla poszczególnych nieruchomości. Rada Nadzorcza winna uwzględnić decyzje o zwiększeniu lub zmniejszeniu zakresu świadczeń podjęte przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali wchodzących w skład nieruchomości, o ile decyzje:

- 1) zostały podjęte w trybie odpowiadającym głosowaniu przewidzianym w § 76 ust.2.
- 2) nie prowadzą do pokrzywdzenia jakiegokolwiek grupy osób lub w inny sposób nie prowadzą do degradacji lub pogorszenia stanu mienia.
3. Koszty zarządzania nieruchomościami ustalane są oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości w podziale co najmniej na:
 - 1) nieruchomości z lokalami mieszkalnymi lub użytkowymi, przy czym nieruchomością w tym rozumieniu jest każda nieruchomość, w ramach której suma udziałów wszystkich lokali we współwłasności tej nieruchomości równa jest jeden.
 - 2) nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, przy czym nieruchomości te mogą być traktowane zbiorczo, jeżeli dotyczą tej samej grupy lokali.
4. Koszty zarządzania nieruchomościami, nie wymienionymi w ust.3, stanowią koszty ogólnego zarządu spółdzielni.
5. Wykaz nieruchomości, o których mowa w ust.3 i ust.4 ustala Rada Nadzorcza, ze wskazaniem powiązań pomiędzy nieruchomościami, o których mowa w ust.3 pkt.2), z nieruchomościami, o których mowa w ust.3 pkt.1).
6. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust.3 pkt.2) rozliczane są na koniec każdego roku obrachunkowego w ciężar kosztu zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust.3 pkt.1), proporcjonalnie do ilości wszystkich lokali i miejsc garażowych.
7. Koszty ogólnego zarządu Spółdzielni, w części przypadającej na zarządzanie nieruchomościami, rozliczane są na koniec każdego roku obrachunkowego w ciężar kosztu zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust.3 pkt.1), proporcjonalnie do ilości wszystkich lokali i miejsc garażowych.

§ 42

1. Udział lokalu w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości ustala się przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) koszty, które są zależne od parametrów lokalu, takich jak w szczególności powierzchnia użytkowa, kubatura czy ilość zamieszkujących osób, powinny być rozliczane na lokale, proporcjonalnie do tych parametrów,
 - 2) koszty, które są zależne od zużycia mediów powinny być rozliczane proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych mierzących zużycie w lokalach, a w przypadku braku urządzeń pomiarowych, proporcjonalnie do parametru lokalu, od którego w największym stopniu zależy wielkość danego zużycia,
 - 3) koszty, które można wprost przypisać do danego lokalu, obciążają dany lokal w całości,
 - 4) koszty, które nie odpowiadają, żadnej z wyżej wymienionej kategorii rozlicza się proporcjonalnie do ilości wszystkich lokali i miejsc garażowych.
2. Przy ustalaniu kosztu zużycia ciepła do wskazań urządzeń pomiarowych mogą być zastosowane współczynniki, które uwzględnią parametry termiczne poszczególnych lokali w celu zrównania kosztu uzyskania tego samego komfortu cieplnego.

3. Szczegółowe zasady ustalania udziału lokalu w kosztach zarządzania nieruchomościami ustala Rada Nadzorcza.

4.2.2 OPŁATY

§ 43

1. Osobami zobowiązanymi w rozumieniu niniejszego rozdziału są członkowie jak i osoby nie będące członkami Spółdzielni, które na podstawie przepisów ustawy lub Statutu są obowiązane do pokrywania kosztów zarządzania nieruchomościami.
2. Opłatami eksploatacyjnymi są opłaty, jakie osoby zobowiązane winny wносить z tytułu uczestnictwa w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na ich lokale.
3. Spółdzielnia powinna ustalać opłaty eksploatacyjne w takich wysokościach, aby ich suma dla poszczególnych nieruchomości pokrywała sumę kosztów zarządzania tą nieruchomością z uwzględnieniem narzutów na utrzymanie nieruchomości współużytkowanych i kosztów ogólnego zarządu spółdzielni, bez tworzenia istotnych i nieuzasadnionych nadwyżek.
4. Opłaty eksploatacyjne są zwiększane o ewentualny podatek od towarów i usług, którego obowiązek naliczenia ciąży na Spółdzielni.
5. Wielkość opłat eksploatacyjnych przypadająca na dany lokal powinna pokrywać koszty zarządzania nieruchomością przypadające na dany lokal.
6. Wielkość opłat eksploatacyjnych nie może zależeć od tytułu prawnego do lokalu osoby zobowiązanej lub jej stosunku członkostwa, chyba że z tych tytułów wynikają nakłady bezpośrednio obciążające daną osobę lub lokal.
7. Wielkość opłat winna być adekwatna do zakresu świadczeń Spółdzielni.
8. Koszty zarządzania nieruchomościami, które można przyporządkować wprost do danego lokalu, w tym koszty ponoszone w związku z zachowaniami osób zamieszkujących ten lokal, wyłącza się z sumy kosztów do rozliczenia pomiędzy wszystkie lokale, a dolicza do kosztu danego lokalu. Koszty te powinny być pokryte ze zwiększonej o ich równowartość opłaty płatnej w możliwie najkrótszym czasie po ich powstaniu.

§ 44

1. Zasady ustalania opłat eksploatacyjnych powinny być takie same dla wszystkich lokali tego samego rodzaju wchodzących w skład danej nieruchomości, w ramach której suma udziałów wszystkich lokali we współwłasności tej nieruchomości równa jest jeden i nie powinny ulegać zmianie w trakcie roku obrachunkowego.
2. Zasady ustalania opłat eksploatacyjnych mogą przewidywać jeden z dwóch niżej wymienionych wariantów:
 - 1) opłaty stałe ustalane dla każdego lokalu na okres co najmniej trzech miesięcy,
 - 2) opłaty z częścią zmienną i stałą, przy czym:
 - a) część zmienna ustalana jest wynikowo na koniec każdego okresu sprawozdawczego w oparciu o podstawę ilościową przemnożoną przez ustalone

- stawki i służy pokryciu kosztów, które zależą od zużycia mediów czy indywidualnych zachowań osób zamieszkujących lokal,
- b) część stała ustalana jest dla każdego lokalu na okres co najmniej trzech miesięcy i służy pokryciu kosztów nie objętych częścią zmienną.
3. W przypadku części zmiennej opłat eksploatacyjnych stawki jednostkowe winny być ustalane z góry na okres co najmniej trzech miesięcy. Dla zapewnienia finansowania kosztów objętych częścią zmienną Spółdzielnia może zażądać od osób zobowiązanych wniesienia zaliczek, które następnie będą rozliczane z naliczonymi opłatami.
 4. Opłaty stałe, opłaty w częściach stałych i zaliczki na poczet opłat zmiennych wnosi się z góry. Termin wniesienia tych opłat upływa ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego.
 5. Opłaty w częściach zmiennych wnosi się z dołu w terminie płatności opłaty stałej za następny miesiąc. O wysokości należnych opłat zmiennych Spółdzielnia powinna powiadomić osobę zobowiązaną na co najmniej na 14 dni przed terminem ich płatności.
 6. Szczegółowe zasady ustalania wysokości opłat i rodzaju opłat - stałych lub dwuskładnikowych - dla poszczególnych nieruchomości określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
 7. Rada Nadzorcza powinna uwzględnić odmienne zasady ustalania opłat dla danej nieruchomości, jeżeli uchwały w tej sprawie podejmą osoby posiadające tytuły prawne do lokali wchodzących w skład nieruchomości i o ile:
 - 1) zostały podjęte w trybie odpowiadającym głosowaniu przewidzianym w § 76 ust.2,
 - 2) nie prowadzą one do pokrzywdzenia lub uprzywilejowania jakiegokolwiek grupy osób,
 - 3) zapewniają pokrycie całości kosztów zarządzania tą nieruchomością,
 - 4) zapewniają bieżącą płynność finansową.
 8. Rada Nadzorcza winna co najmniej raz na kwartał dokonać oceny pokrycia kosztów zarządzania nieruchomościami przez opłaty eksploatacyjne. Rada Nadzorcza winna podjąć decyzję o zmianie składników opłat eksploatacyjnych niezwłocznie gdy:
 - 1) Spółdzielnia została powiadomiona o zmianie wysokości niezależnych od niej opłat,
 - 2) W perspektywie trzech najbliższych miesięcy wysokość ustalonych opłat nie zapewnia pokrycia kosztu zarządzania nieruchomością,
 - 3) Wysokość ustalonych opłat prowadzi do tworzenia istotnych nadwyżek finansowych, które nie zostaną zużyte na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomością w perspektywie trzech najbliższych miesięcy.

§ 45

1. Przy ustalaniu wymiaru opłat eksploatacyjnych, zgodnie z postanowieniami § 43 ust.2 i ust.3, nie bierze się pod uwagę pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia nie stanowi inaczej, udział członka w pożytkach i przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni powinien być proporcjonalny do ilości udziałów jakie członek zobowiązany był zadeklarować, nie więcej jednak niż ilość faktycznie wniesionych udziałów.

3. Z zastrzeżeniem ust.4, przysługujący członkowi udział w pożytkach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni pomniejsza wielkość obciążających członka opłat eksploatacyjnych.
4. Jeżeli członek ma jakiegokolwiek zaległości finansowe wobec Spółdzielni, to przysługujący mu udział w pożytkach i przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni zaliczany jest w pierwszej kolejności na spłatę tych zobowiązań.

4.2.3 FUNDUSZ NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 46

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany dalej funduszem remontowym.
2. Środki z funduszu remontowego mogą być przeznaczone na remonty obiektów, lub ich części, przeznaczonych do wspólnego używania przez osoby zamieszkujące lub używające lokale znajdujące się na nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.
3. Wielkość funduszu remontowego winna przewidywać gromadzenie części środków na usuwanie skutków wystąpienia zdarzeń losowych, których likwidacja obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych bilansuje się, nalicza i rozlicza oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości, przy czym nieruchomością w tym rozumieniu jest każda nieruchomość, w ramach której suma udziałów wszystkich lokali we współwłasności tej nieruchomości równa jest jeden.
5. Rada Nadzorcza może ustanowić odrębny fundusz remontowy, oddzielnie ewidencjonowany dla poszczególnych osiedli, dla utrzymania ogólnodostępnych części nieruchomości niezwiązanych z budynkami mieszkalnymi (m.in. ciągi komunikacyjne, altany śmietnikowe, place zabaw).
6. Poza wypadkami zdarzeń losowych, środki z funduszu wydatkowane są zgodnie z planem prac remontowych.
7. Plan prac remontowych, wysokość odpisu obciążającego koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zasady udziału poszczególnych lokali w odpisie na fundusz remontowy ustala na każdy rok obrachunkowy Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza winna uwzględnić odpowiednie uchwały podjęte przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali wchodzących w skład nieruchomości, o ile:
 - 1) zostały podjęte w trybie odpowiadającym głosowaniu przewidzianym w § 76 ust.2.
 - 2) nie prowadzą one do pokrzywdzenia lub uprzywilejowania jakiegokolwiek grupy osób,
 - 3) nie prowadzą do pogorszenia stanu technicznego mienia,
 - 4) zapewniają pokrycie całości nakładów na planowane prace remontowe,
 - 5) zapewniają bieżącą płynność finansową prowadzenia prac.

4.2.4 UŻYWANIE LOKALI

§ 47

1. Zasady używania lokali w budynkach domach w Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Zasady, w części dotyczącej porządku domowego i współżycia mieszkańców powinny być podane do publicznej wiadomości tak, aby każda z osób przebywająca na terenie lub w obiektach objętych tymi zasadami mogła się z nimi zapoznać.
3. Zasady, o których mowa w ust.1 winny przestrzegać wszystkie osoby przebywające na terenie lub w obiektach objętych tym regulaminem.

§ 48

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub jego części wymaga zgody Spółdzielni tylko, gdy wiąże się to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Spółdzielnia może odmówić zgody wyłącznie, jeżeli:
 - 1) członek nie ma tytułu prawnego do dysponowania lokalem lub,
 - 2) członek zalega z wniesieniem wkładu, opłat eksploatacyjnych, lub wykonaniem innych zobowiązań wobec Spółdzielni lub,
 - 3) zmiana sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części powodowałaby wzrost uciążliwości dla pozostałych osób posiadających tytuły prawne do lokali.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności prawnej.
4. Za naruszenia zasad używania lokalu przez najemcę lub użytkownika odpowiada członek, który lokal wynajął lub oddał w bezpłatne używanie, tak jakby naruszenia te były dokonane przez niego osobiście.
5. Spółdzielnia może cofnąć zgodę na wynajęcie lokalu lub jego części lub oddanie go w bezpłatne używanie, jeżeli:
 - 1) członek utracił prawo do lokalu,
 - 2) członek uporczywie zalega z uregulowaniem swoich zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - 3) najemca lub użytkownik narusza obowiązujące członków Spółdzielni zasady używania lokali.
6. Postanowienia ust.1-5 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych.

4.3 DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA SPÓŁDZIELNI 4.3.1

PROWADZENIE INWESTYCJI

§ 49

1. Przedsięwzięciem inwestycyjnym, w rozumieniu Statutu, jest proces, w wyniku realizacji którego na rzecz członków lub osób trzecich zostaje ustanowione lub przeniesione prawo do lokalu, obejmujący budowę oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której realizowana ma być budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami.
2. Zadaniem inwestycyjnym, w rozumieniu Statutu, jest część przedsięwzięcia inwestycyjnego dotycząca jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia inwestycyjnego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną.
3. Rozpoczęcie przygotowania do realizacji nowego przedsięwzięcia inwestycyjnego wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Zarząd winien uzyskać tą zgodę przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac wymagających poniesienia nakładów.
4. Zarząd może zlecić wykonania projektu budowlanego po uzyskaniu decyzji Rady Nadzorczej o zatwierdzeniu dla danego przedsięwzięcia lub zadania inwestycyjnego:
 - 1) koncepcji architektonicznej,
 - 2) zbiorczego zestawienia planowanych kosztów,
 - 3) źródeł finansowania prac.
5. Zarząd przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę przedsięwzięcia lub zadania inwestycyjnego winien uzyskać decyzję Rady Nadzorczej o zatwierdzeniu:
 - 1) projektu budowlanego
 - 2) wstępnej wysokości wkładów budowlanych przypadających na poszczególne lokale wraz z wskazaniem wielkości ewentualnych współczynników korygujących, o których mowa w §51 ust.3,
 - 3) wielkości ewentualnych kosztów, o których mowa w §52 ust.2 i ust.3 lub metod ich oszacowania.
 - 4) szczegółowych zasad rozliczenia kosztu budowy po oddaniu budynków do użytku.
6. W przypadku gdy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Spółdzielnia jest zobowiązana do opracowania i upublicznienia dokumentów o charakterze ofertowym dotyczącym nabywania lokali, w tym prospektu inwestycyjnego, to dokumenty te przed ich upublicznieniem wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

4.3.2 WKŁADY BUDOWLANE

§ 50

1. Wkładem budowlanym są środki wniesione przez członka do Spółdzielni na pokrycie kosztu budowy zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal, do którego członkowi przysługuje:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub
 - 2) rozszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wynikające z umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Zarząd nie może zaciągać kredytów na finansowanie wkładów budowlanych.
3. Postanowienia ust.2 nie stanowią zakazu zaciągania przez Spółdzielnię kredytów na bieżące finansowanie kosztów przedsięwzięcia lub zadania inwestycyjnego, przy czym zaciągnięcie tych kredytów wymaga zgody Rady Nadzorczej.

4.3.3 USTALANIE WYSOKOŚCI WKŁADÓW

§ 51

1. Wysokość wymaganego wkładu budowlanego jest równa kosztowi budowy zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal.
2. Z zastrzeżeniem postanowień ust.3-5, podstawą określenia części kosztu przypadającego na lokal jest udział lokalu w nieruchomości wspólnej, liczony jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi wchodzącymi w skład tego samego zadania inwestycyjnego.
3. Przy ustalaniu części kosztu przypadającego na lokal Spółdzielnia może zastosować współczynniki korygujące do udziału poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej związane ze stopniem ich rynkowej atrakcyjności. Współczynniki korygujące powinny mieścić się w granicach od 0,8 do 1,2. Wielkość współczynników korygujących musi być tak ustalona, aby suma udziałów poszczególnych lokali danego zadania inwestycyjnego skorygowanych tymi współczynnikami równa była jedności.
4. Koszt, który można przyporządkować indywidualnie do danego lokalu zmniejsza sumę kosztów do rozliczenia między wszystkie lokale, a zwiększa koszt danego lokalu stanowiący podstawę ustalania wysokości wymaganego wkładu.
5. Koszt przypadający na lokal zmniejsza się lub zwiększa odpowiednio o:
 - 1) koszt prac z jakich członek zrezygnował lub dodatkowo zamówił w stosunku do stanu zakładanego,
 - 2) koszty finansowania zadania inwestycyjnego, gdy ze względu na sposób wnoszenia wkładu przez członka Spółdzielnia uzyskała oszczędności lub poniosła dodatkowe nakłady.Zmniejszenie lub zwiększenie powinno być równe odpowiednio oszczędnościom lub nakładom.

§ 52

1. Kosztem budowy zadania inwestycyjnego jest całość kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na oddanie wszystkich obiektów do użytku i zapewnienie należytych warunków ich używania, w tym:

- 1) koszt przygotowania inwestycji,
 - 2) koszt prac budowlanych związanych bezpośrednio z realizacją zadania inwestycyjnego,
 - 3) koszt prac budowlanych związanych z realizacją infrastruktury nie objętej zadaniem inwestycyjnym, ale niezbędnej dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tego zadania,
 - 4) koszty finansowe związane z nakładami na zadanie inwestycyjne,
 - 5) koszty ogólnego zarządu Spółdzielni.
2. Jeżeli zadanie inwestycyjne wchodzi w skład wielozadaniowego przedsięwzięcia inwestycyjnego, w ramach którego realizowane są obiekty do współużytkowania przez wszystkie zadania, a zadania inwestycyjne nie są realizowane w tym samym czasie, to do kosztu zadania inwestycyjnego, które musi być rozliczone przez zakończeniem całego przedsięwzięcia, zalicza się rezerwę na koszty współużytkowanych obiektów.
3. Koszt budowy obiektów przeznaczonych do współużytkowania przez kilka zadań inwestycyjnych rozlicza się na poszczególne zadania proporcjonalnie do kosztu bezpośredniego realizacji poszczególnych zadań. W przypadkach, w których istnieje konieczność rozliczenia kosztów, a ze względu na dłuższy czas realizacji niemożliwe jest ustalenie rzeczywistych nakładów, do rozliczenia przyjmuje się rezerwę oszacowaną w oparciu o planowane koszty z zachowaniem powyższej zasady.

4.3.4 ZWROT WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU I ZWROT WKŁADU BUDOWLANEGO

§ 53

1. Zwrot wartości rynkowej lokalu może nastąpić w razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, a także w razie przejścia tego prawa obciążonego hipoteką na Spółdzielnię.
2. Obowiązek zwrotu wartości rynkowej lokalu powstaje w terminie 14 dni od daty uzyskania środków od następcy obejmującego dany lokal na podstawie przeprowadzonego przetargu, jednak nie wcześniej, niż po opróżnieniu lokalu.
3. Opróżnienie lokalu, do którego wygasł tytuł prawny, winno nastąpić w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do tego lokalu.
4. Zwrot wkładu budowlanego powinien nastąpić w terminie 6 miesięcy od daty wygaśnięcia umowy o budowę lokalu, nie wcześniej jednak, niż w terminie 14 dni od daty zawarcia nowej umowy o budowę tego samego lokalu.

4.3.5 PRZETARGI NA ZBYCIE LOKALI

§ 54

1. Przetarg, o którym mowa w §53 ust.2 Spółdzielnia organizuje w swojej siedzibie lub zbywanym lokalu w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa.

2. Cena wywoławcza na pierwszym przetargu powinna odpowiadać wartości rynkowej lokalu, ustalonej w operacie szacunkowym a uczestnicy winni wnieść wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej. Wadium zwycięzcy przetargu zaliczane jest na poczet ceny nabycia.
3. Przetarg prowadzą osoby zdolne do zaciągania zobowiązań w imieniu Spółdzielni. Po zakończonym przetargu Spółdzielnia sporządza protokół, który powinien być podpisany przez osoby prowadzące i zwycięzcę przetargu.
4. Uchylenie się zwycięzcy przetargu od podpisania protokołu lub zawarcia umowy nabycia lokalu stanowi podstawę przepadku wadium na rzecz Spółdzielni.
5. Szczegółowe zasady prowadzenia przetargów w tym wnoszenia, zwrotu lub przepadku wadium, wielkości postąpień, licytowania określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
6. Jeżeli zbycie lokalu nie nastąpi, Spółdzielnia powinna zorganizować kolejne przetargi obniżając cenę wywoławczą o 10%. Bez zgody osoby uprawnionej do otrzymania wartości rynkowej lokalu cena wywoławcza nie może być ustalona poniżej 50% ceny początkowej. Kolejne przetargi winny być ogłaszane nie później niż 3 miesiące po poprzednim.
7. O terminie i miejscu przetargu, cenie wywoławczej i wysokości wadium, miejscu udostępnienia regulaminu jego prowadzenia, Spółdzielnia winna powiadomić przez wywieszenie ogłoszeń w swojej siedzibie, na drzwiach zbywanego lokalu oraz co najmniej w jednym medium lokalnym.
8. Informacje o przetargach winny być umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni i przesyłane każdorazowo drogą elektroniczną do możliwie największej grupy członków w terminach umożliwiających wzięcie w nich udziału.
9. Przy organizacji przetargów Spółdzielnia winna dążyć do optymalizacji kosztów ich organizacji.
10. Koszty organizacji przetargów obciążają osobę uprawnioną do uzyskania wartości rynkowej lokalu.

5. ORGANY SPÓŁDZIELNI

5.1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 55

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

3) Zarząd

2. Organem Spółdzielni są także Rady Nieruchomości, o ile zostaną powołane przez uprawnione osoby i wpisane do rejestru prowadzonego przez Zarząd zgodnie z postanowieniami §§ 76-80.
3. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt.2) i pkt.3) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, w liczbie równej ilości miejsc do obsadzenia, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali ponad 50 % oddanych głosów ważnych. W przypadku, gdy ponad 50 % otrzymała większa liczba kandydatów niż wynosi liczba mandatów do obsadzenia, mandaty uzyskują kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w pierwszej turze oraz kandydaci, którzy w drugiej turze otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
5. Przy podejmowaniu uchwał przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”, zaś przy uchwałach podejmowanych przez pozostałe organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

5.2 WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

§ 56

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 57

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi w ustawach i innych punktach Statutu, należy:

- 1) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 2) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać,
- 3) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 58

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) grupy członków liczącej przynajmniej jedną dziesiątą ogólnej liczby członków, według stanu z dnia składania żądania, nie mniej jednak niż trzech.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust.2, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 59

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni oraz umieszczane na stronie internetowej, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd ma obowiązek uwzględnić wnioski członków, o których mowa w ust.2 i przedłożyć pod obrady Walnego Zgromadzenia projekty uchwał lub zamieścić w jego porządku obrad oznaczone sprawy, o ile:
 - 1) projekty uchwał lub żądania złożone zostaną w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części,
 - 2) projekty uchwał poparte będą przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
4. Zarząd ma obowiązek przedłożyć pod obrady Walnego Zgromadzenia poprawki do uchwał zgłoszone przez członka lub członków, o ile poprawki zostały złożone nie później niż na 3 dni przed jego posiedzeniem.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Do wynikającej z niniejszego paragrafu korespondencji, zwłaszcza zawiadomień i zgłoszeń, zawarte w § 24 postanowienia odnośnie korespondencji elektronicznej stosuje się odpowiednio, przy czym dla skuteczności zgłoszeń, o których mowa w ust.3 i ust.4 wystarczy, aby na podstawie tej korespondencji elektronicznej można było ustalić tożsamość członka, a członek do dnia odbycia Walnego Zgromadzenia jej nie zaprzeczył.

§ 60

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 nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu z zastrzeżeniem ust.6 i ust.7 oraz za wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej.
6. W sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie, co najmniej 10% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. W sprawach likwidacji Spółdzielni lub przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby za uchwałą opowiedziała się większość 2/3 głosów, a w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie, co najmniej 20% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 61

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.

§ 62

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie Przewodniczący i Sekretarz oraz w celach pomocniczych może powołać w dowolnym momencie obrad komisję, zwłaszcza komisję do liczenia głosów lub przyjmowania wniosków. Powołując komisję Walne Zgromadzenie określa jej zadania i skład. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 63

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

5.3 RADA NADZORCZA

§ 64

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 65

1. Rada Nadzorcza składa się z członków w liczbie od pięciu do siedmiu wybranych na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Decyzję o liczbie członków Rady Nadzorczej podejmuje każdorazowo Walne Zgromadzenie dokonujące wyboru członków Rady Nadzorczej.

§ 66

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.

§ 67

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 68

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady Nadzorczej - innego członka Rady Nadzorczej chyba, że zdecyduje on o zmniejszeniu ilości członków Rady Nadzorczej. W takiej sytuacji § 65 stosuje się odpowiednio.

§ 69

1. Do zakresu działalności Rady Nadzorczej, poza sprawami wymienionymi w innych punktach Statutu lub w ustawie, należy także:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno - gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobami załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych 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 kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
 - 8) przyjmowanie członków Spółdzielni,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 10) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 12) uchwalanie zasad zlecania usług i dostaw podmiotom zewnętrznym,
 - 13) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
 - 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność, 15) uchylono,
 - 16) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 17) ustalanie wiążących Spółdzielnię, szczegółowych zasad przenoszenia własności wolnych w sensie prawnym lokali i garaży i wiążących Spółdzielnię, szczegółowych zasad doboru najemców lokali,
 - 18) uchwalanie innych regulaminów, nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia, regulujących stosunki między członkami a Spółdzielnią.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi, dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 70

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na trzy miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

4. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w jej posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości:
 - 1) przewodniczący Rady - 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę;
 - 2) wiceprzewodniczący Rady - 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę;
 - 3) pozostali członkowie Rady - 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.
5. Rada Nadzorcza zwykłą większością głosów powinna pozbawić całości lub części wynagrodzenia, o którym mowa w ust.4 członka Rady, który w danym miesiącu pomimo przyjętych zobowiązań związanych z działaniem Rady Nadzorczej nie wywiązał się z nich w sposób należyty, a w szczególności bez uzasadnionego usprawiedliwienia nie uczestniczył w zwołanym posiedzeniu Rady.
6. Szczegółowy zakres działania Rady Nadzorczej, tryb jej obradowania i podejmowania uchwał oraz zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

5.4 ZARZĄD

§ 71

1. W skład Zarządu wchodzi od 1 do 3 osób, w tym prezes wiceprezes lub wiceprezesi. Decyzję o liczbie członków Zarządu podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza oddzielnie i niezależnie na każde stanowisko.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Prezesem Zarządu powinna być osoba posiadająca dobre umiejętności w zarządzaniu podmiotem gospodarczym i znająca zasady funkcjonowania spółdzielczości. Pozostałymi członkami zarządu powinny być osoby posiadające umiejętności zawodowe do wykonywania zadań jakie związane będą z pełnioną przez nich funkcją.
6. O zamiarze powołania członka Zarządu, w tym Prezesa, Rada Nadzorcza powiadamia członków Spółdzielni wyznaczając 14 dniowy termin na składanie kandydatur. Lista kandydatur oraz przebieg kwalifikacji winny mieć charakter poufny.

§ 72

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Sprawami wymagającymi uchwał Zarządu są:
 - 1) przedkładanie innym organom Spółdzielni projektów planów gospodarczych programów działalności społeczno-wychowawczej oraz sprawozdań z ich realizacji,
 - 2) przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
 - 3) zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
 - 4) określanie wysokości wkładów, trybu i terminów ich wnoszenia,
 - 5) wypowiedzenie umowy o budowę lokalu.

3. Postanowienia ust.2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 73

1. Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone w takiej formie, aby osoba upoważniona przejęła całość praw i obowiązków kierownika jednostki w rozumieniu przepisów prawa.
2. Osoba, o której mowa w ust.1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą w ramach decyzji organów Spółdzielni z wyłączeniem spraw wymagających uchwał Zarządu.
3. Postanowienia ust.1 nie ograniczają uprawnień Zarządu do udzielania innych pełnomocnictw zgodnie z postanowieniami prawa.

§ 74

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1 składają w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do jej składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 75

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywających się okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje 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 Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5.5 RADY NIERUCHOMOŚCI

§ 76

1. Przez nieruchomość, o której mowa w niniejszym rozdziale należy rozumieć zarządzaną przez Spółdzielnię zabudowaną nieruchomość, dla której suma udziałów poszczególnych lokali w częściach wspólnych stanowi jedność, a przez osobę uprawnioną należy rozumieć osobę, która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności lokalu, na który przypada ułamkowy udział we współwłasności nieruchomości.

2. Ogół osób uprawnionych z danej nieruchomości może podejmować uchwały zawierające wnioski, które dla Spółdzielni są wiążącym stanowiskiem tych osób, o ile uchwały te zostaną podjęte z zachowaniem następujących zasad:
 - 1) o zamiarze podjęcia uchwały były powiadomione z czternastodniowym wyprzedzeniem wszystkie uprawnione osoby z danej nieruchomości lub w głosowaniu wzięły udział wszystkie uprawnione osoby,
 - 2) uchwała podjęta została na zebraniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów lub w głosowaniu elektronicznym; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo w każdej z tych form,
 - 3) za uchwałą opowiedziała się zwykła większość głosów liczona według wielkości udziałów lokali w nieruchomości, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdą osobę uprawnioną przypada jeden głos,
 - 4) jeżeli większość udziałów należy do jednej osoby uprawnionej głosowanie według zasady, że na każdą osobę uprawnioną przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie osób, na których lokale przypada łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 5) prowadzenie głosowania w formie elektronicznej jest dopuszczalne, o ile zostaną spełnione wymagania techniczno-organizacyjne zapewniające wiarygodność takiego głosowania.

§ 77

1. Osoby uprawnione z danej nieruchomości lub z kilku nieruchomości łącznie mogą w trybie określonym w §76 ust.2 wybrać spośród członków Spółdzielni Radę Nieruchomości liczącą nie mniej niż trzy osoby fizyczne. Uchwała o wyborze Rady Nieruchomości powinna określać jej liczebność. W takim samym trybie osoby uprawnione mogą odwołać członków Rady Nieruchomości. Wybór i odwołanie członków Rady Nieruchomości dokonywane są zwykłą większością głosów.
2. Kadencja Rady Nieruchomości wynosi 3 lata.
3. Nabycie uprawnień przez Radę Nieruchomości następuje od chwili wpisania jej do rejestru Rad Nieruchomości prowadzonej przez Zarząd. Rada Nieruchomości traci uprawnienia z chwilą wykreślenia z rejestru.
4. Zarząd powinien dokonać wpisu Rady Nieruchomości do rejestru z chwilą złożenia w siedzibie Spółdzielni uchwały o jej powołaniu wraz z dokumentacją głosowania, z której wynika jego wynik.
5. Zarząd może odmówić wpisu, o którym mowa w ust.4, jeżeli uzna, iż przedłożone dokumenty o powołaniu są niewiarygodne, lub gdy powołanie nastąpiło niezgodnie z zasadami głosowania, o których mowa w §76 ust.2.
6. O wpisaniu lub odmowie wpisania Rady Nieruchomości do rejestru Zarząd powiadamia osoby uprawnione oraz członków Rady Nieruchomości przesyłając informację drogą elektroniczną lub pisemnie do skrzynek pocztowych.
7. Od decyzji Zarządu o wpisie lub odmowie wpisu osobom uprawnionym lub członkom Rady Nieruchomości przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania powiadomienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest w tej sprawie ostateczna.

8. Rejestr Rad Nieruchomości powinien obejmować:
 - 1) datę wpisu,
 - 2) oznaczenie nieruchomości,
 - 3) datę wyboru Rady Nieruchomości,
 - 4) datę odwołania Rady Nieruchomości,
 - 5) skład osobowy Rady Nieruchomości,
 - 6) imię i nazwisko dwóch członków Rady Nieruchomości uprawnionych do przyjmowania i prowadzenia korespondencji.
9. Rejestr Rad Nieruchomości jest jawny i winien być udostępniony każdej osobie, która wskaże interes prawny lub faktyczny uzasadniający zapoznanie się z tym rejestrem.

§ 78

Do zakresu działalności Rady Nieruchomości należy:

- 1) inicjowanie podejmowania przez osoby uprawnione uchwał w sprawach dotyczących nieruchomości w tym w sprawach o jakich mowa w §41 ust.2, §44 ust.7 i §46 ust.7,
- 2) reprezentowanie osób uprawnionych przed pozostałymi organami Spółdzielni,
- 3) zgłaszanie do pozostałych organów Spółdzielni wniosków we wszystkich sprawach dotyczących nieruchomości na prawach członków Spółdzielni.

§ 79

1. Przez decyzje Rady Nieruchomości, o których mowa w niniejszym paragrafie należy rozumieć uchwały, opinie lub stanowiska.
2. Spółdzielnia przyjmuje decyzje Rady Nieruchomości do rozpatrzenia, o ile podjęte zostały większością głosów wszystkich członków Rady Nieruchomości. Dla udokumentowania głosowania wystarczy, aby na decyzji podpisała się wymagana ilość członków Rady Nieruchomości.
3. W relacjach pomiędzy Spółdzielnią, a ogółem osób uprawnionych z danej nieruchomości domniema się, że decyzja Rady Nieruchomości jest decyzją wszystkich osób uprawnionych. Powyższe nie ma zastosowania we wszystkich przypadkach, w których prawo lub Statut nie dopuszcza możliwości takiego domniemania.
4. Rada Nieruchomości w odniesieniu do reprezentowanej nieruchomości ma prawo:
 - 1) zapoznać się z wszelkimi posiadanymi przez Spółdzielnię dokumentami dotyczącymi reprezentowanej nieruchomości, takimi jak między innymi dokumentacja projektowa, umowy, dokumenty księgowe,
 - 2) uczestniczenia przez wybranego przedstawiciela w częściach posiedzeń organów Spółdzielni poświęconych sprawom reprezentowanej nieruchomości z prawem wyrażania opinii.

§ 80

1. Jeżeli dla danej nieruchomości została powołana i wpisana do rejestru Rada Nieruchomości, to wszelkie decyzje organów Spółdzielni odnośnie tej nieruchomości powinny być podejmowane po zapoznaniu się ze stanowiskiem Rady Nieruchomości. Postanowienie to dotyczy zwłaszcza zasad rozliczania kosztów, ustalania opłat eksploatacyjnych, zakresu świadczeń związanych z eksploatacją czy planem prac remontowych.

2. Brak stanowiska Rady Nieruchomości w terminie 14 dni od daty przedłożenia propozycji decyzji, o których mowa w ust.1 Spółdzielnia ma prawo traktować jako brak uwag.
3. Zarząd jest zobowiązany udzielać pomocy organizacyjnej i technicznej Radzie Nieruchomości przy wykonywaniu przez nią zadań, a zwłaszcza udostępniać w miarę możliwości pomieszczenia Spółdzielni na odbywanie posiedzeń, sporządzać i przekazywać korespondencję, prowadzić głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów lub w formie elektronicznej.

§ 81

Wszelkie uprawnienia Rady Nieruchomości nie wykluczają wynikających ze Statutu lub ustaw uprawnień członków Spółdzielni ani indywidualnych uprawnień osób uprawnionych nie będących członkami Spółdzielni, jakie nadaje im ustawa.

6. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 82

1. Zmiany Statutu uchwała Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.
2. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

*Zmiany w statucie przyjęto Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 5/2025 z dnia 08 grudnia 2025r.
Obowiązują z datą wpisu do KRS.*

p.o. Z-cy Prezesa Zarządu

Anna Pszczolińska

PREZES ZARZĄDU

Teresa Konowska