



PIONIER
W KĘTRZYNIE

60 lat
1959-2019

STATUT

2018

Spis treści:

1. Postanowienia ogólne, cel i przedmiot działalności spółdzielni	3
2. Członkowie, ich prawa i obowiązki	5
2.1. Członkostwo w spółdzielni	5
2.2. Rejestr członków spółdzielni	8
2.3. Wpisowe i udziały wniesione przed 09 września 2017 r.	9
2.4. Prawa i obowiązki członków.....	9
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	12
4. Tytuły prawne do lokali.....	14
4.1. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych	15
4.2. Zamiany lokali.....	16
4.3. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.....	16
5. Budowa lokalu.....	17
6. Wkłady mieszkaniowe i budowlane	20
7. Przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego	21
8. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	22
9. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali	23
10. Obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali....	24
11. Organy spółdzielni.....	25
11.1. Postanowienia ogólne.....	25
11.2. Walne zgromadzenie	25
11.2.1. Wybory do rady nadzorczej.....	35
11.2.2. Wybory uzupełniające do rady nadzorczej.....	37
11.2.3. Zebranie prezydiów walnego zgromadzenia	37
11.3. Rada nadzorcza	39
11.4. Zarząd.....	45
11.5. Postanowienia wspólne dla rady nadzorczej i zarządu	46
12. Gospodarka spółdzielni	47
13. Przepisy przejściowe i końcowe.....	49

1. Postanowienia ogólne, cel i przedmiot działalności spółdzielni

§ 1

1. Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Pionier" w Kętrzynie, zwana dalej "spółdzielnią".
2. Siedzibą spółdzielni jest miasto Kętrzyn.
3. Terenem działania spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, zwaną dalej „Prawem spółdzielczym”,
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwaną dalej "ustawą",
 - 3) innych ustaw.

§ 2

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

§ 3

Przedmiotem działalności spółdzielni jest:

- 1) (PKD 68.20.Z) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi,
- 2) (PKD 68.10.Z) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) (PKD 68.32.Z) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 4) (PKD 68.31.Z) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 5) (PKD 81.10.Z) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
- 6) (PKD 81.30.Z) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni,
- 7) (PKD 35) wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych,

- 8) (PKD 41) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- 9) (PKD 43) roboty budowlane specjalistyczne,
- 10) (PKD 59) działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo, programów telewizyjnych, nagrań dźwiękowych i muzycznych,
- 11) (PKD 60) nadawanie programów ogólnodostępnych i abonamentowych,
- 12) (PKD 61) telekomunikacja.

§ 4

Przedmiot działalności, o którym mowa w § 3, spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
- 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
- 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych,
- 5) wynajmowanie lokali użytkowych,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
- 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 8) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 9) nabywanie terenów potrzebnych spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 10) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków spółdzielni.

§ 5

1. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 2, w szczególności spółdzielnia może:
 - 1) prowadzić działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
 - 2) zarządzać nieruchomościami,
 - 3) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 4) prowadzić działalność w zakresie wytwarzania i zaopatrywania w

- energię elektryczną i ciepłą,
- 5) prowadzić działalność w zakresie nadawania programów radiowych i telewizyjnych oraz telekomunikacji.
2. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 1 spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne wymienione w statucie.
3. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest walne zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

2. Członkowie, ich prawa i obowiązki

2.1. Członkostwo w spółdzielni

§ 6

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności",
 - 5) spółdzielcze własnościowe prawo do garażu indywidualnego lub do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
2. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, jest członkiem spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
3. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. 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 lub małżonkowie. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.

5. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 7

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 5,
 - 2) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 3) nabycia ekspektatywy własności,
 - 4) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 5) podjęcia decyzji przez spółdzielnię lub sąd w trybie przepisów art. 15 ustawy,
2. Zasady dotyczące członkostwa w spółdzielni, stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie pisemnej deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer ewidencyjny PESEL, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę, adres siedziby oraz numer wpisu do właściwego rejestru wraz z nazwą rejestru. Za właściciela lokalu nieposiadającego zdolności do czynności prawnych lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.

2. O przyjęciu w poczet członków właściciela lokalu decyduje zarząd w formie uchwały w terminie miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O decyzji zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie w terminie 14 dni od podjęcia uchwały. W razie decyzji odmownej należy podać jej uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez radę nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja rady nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 9

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia garażu indywidualnego lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym i związanego z nim udziału w tym garażu,
 - 5) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 6) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 7) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
 - 8) w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy,
 - 9) prawomocnego orzeczenia sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy,
 - 10) gdy osoba będąca członkiem spółdzielni jako współmałżonek straci prawo do lokalu w wyniku podziału majątku dorobkowego.
2. 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.
3. Członek spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze spółdzielni za miesięcznym wypowiedzeniem złożonym zarządowi na piśmie. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca następującego po dniu złożenia oświadczenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą zarządu skrócony.

2.2. Rejestr członków spółdzielni

§ 10

1. Zarząd lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej lub elektronicznej rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko członka, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania członka, a w przypadku osoby prawnej – jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2),
 - 4) numer ewidencyjny PESEL osoby fizycznej, a w przypadku osoby prawnej – jej nip oraz numer wpisu do właściwego rejestru wraz z nazwą rejestru,
 - 5) numer telefonu,
 - 6) adres e-mail,
 - 7) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
 - 8) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - 9) zmiany danych określonych w pkt 1) do 8),
 - 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 11) datę wypowiedzenia członkostwa oraz datę jego ustania.
2. Rejestr może zawierać również wysokość zadłużenia członka z tytułu wnoszonych opłat.
3. Dane do rejestru są wpisywane i aktualizowane na podstawie złożonego przez członka oświadczenia zawierającego dane określone w ust. 1 oraz oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w celach związanych z członkostwem w spółdzielni.
4. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres zamieszkania ostatnio przez nich wskazany. Członek zobowiązany jest zawiadomić spółdzielnię o zmianie adresu. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.
5. Członka spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
6. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
7. Prawo przeglądania rejestru mają członkowie, ich małżonkowie oraz wierzyciele członka lub spółdzielni.

2.3. Wpisowe i udziały wniesione przed 09 września 2017 r.

§ 11

1. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
2. Zwrot udziału wniesionego przed 09 września 2017 r. następuje w wysokości nominalnej na żądanie byłego członka w terminie 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym jego członkostwo w spółdzielni ustało, jeżeli udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat finansowych spółdzielni.
3. W przypadku śmierci członka spółdzielni jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stwierdzających nabycie spadku.

2.4. Prawa i obowiązki członków

§ 12

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są równe dla wszystkich członków.
2. Członek spółdzielni ma prawo:
 - 1) uczestniczenia w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
 - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni,
 - 3) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 4) udziału w nadwyżce bilansowej,
 - 5) do świadczeń i usług spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 6) bezpłatnego otrzymania odpisu statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie,
 - 7) otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 3-5.
 - 8) przeglądania rejestru członków spółdzielni,
 - 9) otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia w sposób wskazany w § 45 statutu,

- 10) prawo żądania zwołania walnego zgromadzenia w trybie określonym w § 44 ust. 2 pkt 2 statutu,
 - 11) zamieszczania w porządku obrad walnego zgromadzenia oznaczonych spraw w trybie określonym w § 47 ust. 1 statutu,
 - 12) zgłaszania projektów uchwał do walnego zgromadzenia w trybie określonym w § 47 ust. 2 statutu,
 - 13) zgłaszania poprawek do projektów uchwał do walnego zgromadzenia w trybie określonym w § 47 ust. 3 statutu,
 - 14) zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 15) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w rozdziale 3. Statutu,
 - 16) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem i w sposób nie utrudniający korzystania przez innych uprawnionych mieszkańców,
 - 17) zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 18) zawarcia umowy przeniesienia własności ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 19) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w ustawie,
 - 20) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości obciążających go opłat za używanie lokalu,
 - 22) zamiany lokalu mieszkalnego,
 - 23) ubiegania się o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 24) prawo osobistego składania wyjaśnień w swoich sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących daną sprawę wskutek odwołania; z tego prawa członek spółdzielni może korzystać również przez pełnomocnika,
 - 25) korzystania z innych praw określonych w statucie.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 7, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie w wysokości i na zasadach określonych w regulaminie ustalonym przez zarząd.
 4. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt 7 nie obejmują treści obrad organów spółdzielni i innych dokumentów, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
 5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje

uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

6. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.

§ 13

Członek spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów uchwalonych na jego podstawie oraz innych uchwał organów spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) szanować mienie spółdzielcze i je chronić,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię – przez uiszczanie opłat co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca,
- 6) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w ustawie i przepisach odrębnych, w tym koszty związane z regulacją prawno-geodezyjną nieruchomości oraz koszty uzyskania niezbędnych dokumentów i zaświadczeń,
- 7) uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych i remontów,
- 8) złożyć oświadczenie, o którym mowa w § 10 ust. 3 statutu, a także zawiadamiać spółdzielnię na piśmie o zmianie zawartych w nim danych,
- 9) niezwłocznie zawiadamiać spółdzielnię:
 - a) o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - b) o wynajęciu lokalu na inne cele, niż określone w umowie o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu lub przydziale,
 - c) o zmianie sposobu użytkowania lokalu,
- 10) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,

- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu:
 - a) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - b) przeprowadzenia obciążającego spółdzielnię remontu, konserwacji, modernizacji albo przebudowy lokalu lub budynku,
 - c) dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - d) zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, kontroli ich sprawności oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - e) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego lub biegłego sądowego,
- 12) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 14

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 15

1. Od uchwał zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do rady nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. W przypadku odmownego załatwienia sprawy zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała zarządu staje się ostateczna.
2. Rada nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała rady nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 16

1. Od uchwały rady nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do walnego zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym walnym zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała walnego zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 17

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozprzążyć odwołanie.
2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 18

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 19

1. Wnioski i skargi członków skierowane do zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma.

Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja zarządu staje się ostateczna.

3. Rada nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko rady nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 20

1. Wnioski i skargi członków skierowane do rady nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi rada nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do walnego zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym walnym zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem walnego zgromadzenia.

4. Tytuły prawne do lokali

§ 21

1. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni jest:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu,
 - 4) umowa najmu lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym i prawnym, które nie są członkami spółdzielni.
3. Lokal mieszkalny, do którego członek spółdzielni posiada tytuł prawny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne.
4. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia

lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 22

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.

§ 23

Szczegółowe regulacje tytułów prawnych do lokali wymienionych w § 21 ust. 1 pkt 1-3 statutu zawierają przepisy ustawy, o ile postanowienia statutu nie stanowią inaczej.

4.1. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 24

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże, wolne w sensie prawnym, dla których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe, brak popytu lub inne okoliczności.
2. Oddawanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w najem odbywa się w otwartym konkursie ofert na wysokość stawki najmu.
3. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, zawarcie kolejnej umowy najmu na rzecz dotychczasowych najemców lub ich spadkobierców odbywa się w trybie negocjacji stawki najmu.
4. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.
5. Do najmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy z dnia 21

czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

4.2. Zamiany lokali

§ 25

1. Członek spółdzielni jest uprawniony do zamiany lokalu na inny lokal o tym samym przeznaczeniu.
2. W przypadku, gdy zamiana dotyczy lokali, do których przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu, zamiana odbywa się na zgodny wniosek członków, którym przysługują prawa do tych lokali i wymaga zgody zarządu spółdzielni.
3. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie przez wszystkie strony całości należności wymagalnych przez każdego z uprawnionych na dzień dokonywania faktycznej zamiany lokali.

§ 26

1. Zamiana lokali pomiędzy najemcami spółdzielni odbywa się na ich zgodny wniosek i wymaga zgody zarządu spółdzielni.
2. Zamiana lokali pomiędzy najemcą spółdzielni i osobą niebędącą najemcą spółdzielni odbywa się na wniosek najemcy spółdzielni, wymaga zgody zarządu spółdzielni oraz właściciela i najemcy lokalu będącego przedmiotem zamiany.
3. Warunkiem dokonania zamiany, o której mowa w ust. 1 i 2 jest spłata wszelkich zobowiązań na rzecz spółdzielni w tym opłat, o których mowa w regulaminie określającym zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i sposobu ustalania opłat za użytkowanie lokali.

4.3. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

§ 27

1. Do przekształcania tytułów prawnych do lokali, o których mowa w § 21

- ust. 1-3, poprzez zawarcie umowy o przeniesienie własności lokali stosuje się przepisy ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Do kosztów przeniesienia własności lokalu zalicza się również koszty czynności przygotowawczych, a także koszty zawarcia umowy notarialnej oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej. Wysokość tych kosztów określa się:
 - 1) wstępnie – na podstawie kalkulacji,
 - 2) ostatecznie – na podstawie udokumentowanych wydatków.
 3. Osoba ubiegająca się o przeniesienie własności lokalu obowiązana jest wpłacić do spółdzielni kwotę odpowiadającą kosztom czynności przygotowawczych niezrefundowanych przez skarb państwa, za wyjątkiem kosztów zawarcia umowy notarialnej i opłat w postępowaniu wieczysto-księgowym, które to należności uiszcza bezpośrednio notariuszowi lub sądowi na jego wezwanie.

5. Budowa lokalu

§ 28

1. Spółdzielnia może budować nowe lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże.
2. Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o prawo do lokalu mieszkalnego w nowych inwestycjach spółdzielni w formie pisemnej pod rygorem nieważności:
 - 1) w przypadku ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego umowa o budowę lokalu zawiera:
 - a) zobowiązanie stron do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, po wybudowaniu tego lokalu,
 - b) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
 - c) określenie wysokości wkładu mieszkaniowego,
 - d) inne postanowienia określone w ust. 3;
 - 2) w przypadku ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu umowa o budowę lokalu zawiera:
 - a) zobowiązanie stron do zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności po wybudowaniu lokalu,
 - b) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej

- własności lokalu do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
- c) określenie wysokości wkładu budowlanego,
 - d) inne postanowienia określone w ust. 3.
3. Umowa o budowę lokalu zawiera szczegółowe postanowienia dotyczące zadania inwestycyjnego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 2) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 4) określenia zasad rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu, w przypadku, gdy spółdzielnia, na wniosek osoby zawierającej umowę, wyposaży lokal w dodatkowe wyposażenie, ponad zakres określony w regulaminie, o którym mowa w § 29 ust. 2.
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
 4. Umowa o budowę lokalu podlega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię na koniec kwartału kalendarzowego z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, chyba że strony umowy postanowią inaczej.
 5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, w związku z czym dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe.
 6. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
 7. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu, z zastrzeżeniem ust. 8 i 9.
 8. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 4, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
 9. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 4, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 29

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa do lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnym – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu;
 - 2) ostatecznym – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalanie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez radę nadzorczą, zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia;
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym;
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, stanowi załącznik do umowy o budowę lokalu.
4. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o prawo do lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez te osoby zaliczek wymaganego wkładu.
5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza zarząd w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania.

6. Wkłady mieszkaniowe i budowlane

§ 30

1. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy przelewem na rachunek bankowy spółdzielni. Wkład mieszkaniowy może zostać wniesiony w wyniku udzielenia premii gwarancyjnej właścicielowi książeczki mieszkaniowej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 31

1. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany przelewem na rachunek bankowy spółdzielni. Wkład budowlany może zostać wniesiony w wyniku udzielenia premii gwarancyjnej właścicielowi książeczki mieszkaniowej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany 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 zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

7. **Przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego**

§ 32

1. Spółdzielnia, w przypadkach określonych w ustawie, ogłasza przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni, na stronie internetowej spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
3. Ceną wywoławczą lokalu, o którym mowa w ust. 1, dla którego spółdzielnia zamierza ustanowić prawo odrębnej własności jest wartość rynkowa lokalu ustalona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Osoba, która zaoferowała najwyższą cenę nabycia odrębnej własności lokalu jest zobowiązana do zapłaty wraz z zaoferowaną ceną nabycia kosztów sporządzenia operatu szacunkowego tego lokalu.
5. Jeżeli nikt nie zgłosił się do przetargu o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia ogłasza drugi przetarg, w którym cena wywoławcza stanowi 90% sumy oszacowania. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio.
6. Jeżeli nikt nie zgłosił się do drugiego przetargu o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia ogłasza trzeci przetarg, w którym cena wywoławcza stanowi 75% sumy oszacowania. Cena ta jest najniższa, za którą można ustanowić odrębną własność lokalu. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio.
7. Warunki, tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

8. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 33

1. Dodatkowym wyposażeniem lokalu jest wyposażenie poczynione przez członka spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, o charakterze trwałym, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu, a niestanowiące pierwotnego wyposażenia lokalu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcyjno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni.

§ 34

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia są dokonywane wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami – bez udziału spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji spółdzielni w stanie wolnym:
 - 1) w przypadku ogłoszenia przetargu na sprzedaż lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia są uwzględniane w operacie szacunkowym przy ustalaniu wartości rynkowej tego lokalu i waloryzacji wkładu dokonywanej w oparciu o te operaty,
 - 2) w przypadku ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że spółdzielnia wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia lub uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym; wartość nakładów wyceniona zostanie przez spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

9. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali

§ 35

1. Członkowie spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. 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 opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 wnosi się, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy spółdzielni.
5. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i sposobu ustalania opłat za użytkowanie lokali określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

§ 36

1. Za opłaty, o których mowa w § 35 ust. 1-3, solidarnie z członkami spółdzielni oraz właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członkowi spółdzielni.

4. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem opuszczenia lokalu przez członka i zamieszkujące w tym lokalu osoby oraz przekazania opróżnionego lokalu spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie opłat spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek dłużnika, zarząd może odstąpić od naliczenia odsetek w całości bądź w części.
6. Osoby zalegające z opłatami zobowiązane są do pokrycia kosztów sporządzenia i doręczania im wezwań do zapłaty. Wysokość opłat na pokrycie tych kosztów ustala zarząd. Wysokość opłat nie może być wyższa od poniesionych przez spółdzielnię kosztów.

§ 37

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, m.in. sprzedaży, darowizny lub zamiany lokalu, strony umowy zobowiązane są przedstawić spółdzielni protokół odczytów urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów w lokalu oraz określić dzień przejęcia odpowiedzialności z tytułu opłat.
2. W przypadku, gdy strony nie określą inaczej, za dzień przejęcia odpowiedzialności z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się dzień zawarcia umowy sprzedaży, darowizny lub zamiany lokalu.
3. Nowy użytkownik lokalu zobowiązany jest do złożenia stosownych oświadczeń w celu naliczenia opłat, o których mowa w statucie, a także złożenia przez spółdzielnię w urzędzie gminy deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 38

Zarząd zawiadamia na piśmie o naliczeniu nowej wysokości opłat oraz dokonany rozliczeniu kosztów niezależnych od spółdzielni w sposób określony w regulaminie, o którym mowa w § 35 ust. 5.

10. Obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali

§ 39

Obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz

lokali oraz zasady rozliczeń z użytkownikami lokali zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

11. Organy spółdzielni

11.1. Postanowienia ogólne

§ 40

1. Organami spółdzielni są:
 - 1) walne zgromadzenie,
 - 2) rada nadzorcza,
 - 3) zarząd.
2. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Członek organu spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w spółdzielni.

11.2. Walne zgromadzenie

§ 41

1. Najwyższym organem spółdzielni jest walne zgromadzenie.
2. Walne zgromadzenie obraduje podzielone na części.
3. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia ustala rada nadzorcza uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości, tj. osiedlu lub miejscowości. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części

walnego zgromadzenia.

4. Kryterium przynależności do poszczególnych części walnego zgromadzenia stanowi miejsce położenia lokalu bądź garażu indywidualnego lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
5. Członek, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią walnego zgromadzenia powinien dokonać wyboru części walnego zgromadzenia, w którym będzie uczestniczył. O wyborze informuje na piśmie zarząd spółdzielni najpóźniej na 7 dni przed planowaną pierwszą częścią walnego zgromadzenia. W przypadku braku wskazania, przynależność członka do danego częściowego walnego zgromadzenia określa zarząd spółdzielni.

§ 42

1. Członek może brać udział i głosować tylko w jednej określonej części walnego zgromadzenia, osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i stanowi załącznik do protokołu walnego zgromadzenia.
2. Pełnomocnictwo do udziału w walnym zgromadzeniu powinno zawierać m.in.:
 - 1) dane członka udzielającego pełnomocnictwa (imię i nazwisko, adres lokalu, z którym związane jest członkostwo, numer ewidencyjny PESEL),
 - 2) dane pełnomocnika (imię i nazwisko, numer ewidencyjny PESEL albo seria i numer dowodu tożsamości),
 - 3) datę walnego zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka,
 - 4) czytelny podpis członka udzielającego pełnomocnictwa,
 - 5) zgodę mocodawcy i pełnomocnika na przetwarzanie ich danych osobowych przez spółdzielnię dla celów związanych z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia, zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa.
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział i głosują w określonej części walnego zgromadzenia przez opiekuna prawnego lub przedstawiciela ustawowego.
4. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział i głosują w określonej części walnego zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Tożsamość osób uczestniczących w walnym zgromadzeniu stwierdza się

na podstawie dokumentu tożsamości.

6. 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.
7. Członkowie rady nadzorczej i zarządu oraz osoby zaproszone przez organ zwołujący walne zgromadzenie mogą brać udział w każdej części walnego zgromadzenia i zabierać głos poza kolejnością.
8. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele krajowej rady spółdzielczej.
9. Pracownicy spółdzielni mogą brać udział w każdej części walnego zgromadzenia w celu zapewnienia obsługi technicznej obrad. Dopuszcza się zlecenie obsługi technicznej wyspecjalizowanym firmom zewnętrznym.

§ 43

Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady nadzorczej lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej 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 odwołanie członków rady nadzorczej.

§ 44

1. Walne zgromadzenie zwołuje zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) rady nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków.
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.

§ 45

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części posiedzenia walnego zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków rady nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części walnego zgromadzenia.
4. Zawiadomienia członków dokonuje się poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie spółdzielni. Ponadto w celach informacyjnych ogłoszenie może być zamieszczone w biurach administracji osiedlowych, na stronie internetowej spółdzielni lub wyemitowane w programie spółdzielczej telewizji.

§ 46

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie.
2. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby członków obecnych na poszczególnych częściach walnego zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części walnego zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części walnego zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części walnego zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, o ile ustawa lub statut nie wymagają większości kwalifikowanej.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Dotyczy to także zbycia nieruchomości. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwałą była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej $2/5$ ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. Głosowanie na wszystkich częściach walnego zgromadzenia odbywa się jawnie, z zastrzeżeniem § 40 ust. 2 statutu spółdzielni.
6. Do podjęcia uchwały o zmianie statutu wymagana jest większość $2/3$ głosów członków obecnych na wszystkich częściach walnego zgromadzenia.

§ 47

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części walnego zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej

części walnego zgromadzenia. Projekt zgłaszanej uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Zgłoszenie powinno zawierać dane wnioskodawców zawierające: imię i nazwisko, numer ewidencyjny PESEL, adres zamieszkania, czytelny podpis.

3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części walnego zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad walnego zgromadzenia wywiesza się w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie spółdzielni.

§ 48

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.
5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpatrzenia sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia 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.

§ 49

1. Po wpisaniu na listę obecności na danej części walnego zgromadzenia osoba uprawniona do udziału i głosowania otrzymuje oznaczoną przez spółdzielnię i opatrzoną niepowtarzalnym numerem kartę mandatową.
2. Karta mandatowa w trakcie obrad danej części walnego zgromadzenia służy do identyfikacji osób wchodzących na salę obrad, zabierających głos i biorących udział w głosowaniu.
3. Osoby uprawnione do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu, lecz nie posiadające prawa głosu, po wpisaniu na listę obecności otrzymują przepustkę w formie określonej przez zarząd. Przepustka upoważnia do wejścia na salę obrad.
4. Głosowanie nad uchwałami odbywa się poprzez podniesienie ręki z kartą mandatową, a w głosowaniu tajnym poprzez wypełnienie i wrzucenie do urny karty do głosowania. Głosowanie może też zostać przeprowadzone przy zastosowaniu systemu elektronicznego liczenia głosów. O sposobie głosowania decyduje zarząd. Wydruki potwierdzające przebieg głosowania za pomocą systemu elektronicznego, po jego zakończeniu, przekazuje się komisji skrutacyjnej.

§ 50

1. Obrady poszczególnych części walnego zgromadzenia otwiera przewodniczący rady nadzorczej lub inny członek rady, a w razie ich nieobecności – uczestniczący w zebraniu członek zarządu.
2. Otwierający częściowe walne zgromadzenie stwierdza, czy zostało ono zwołane zgodnie ze statutem.
3. Częściowe walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Na każdej części walnego zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący zgromadzenia i sekretarz.
5. Osoba wymieniona w ust. 1 zarządza wybór prezydium częściowego walnego zgromadzenia spośród członków obecnych i uprawnionych w swoim imieniu do głosowania w danej części walnego zgromadzenia. Członkowie zarządu i pełnomocnicy nie mogą wchodzić w skład prezydium żadnej części walnego zgromadzenia.
6. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium częściowego walnego zgromadzenia przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na częściowym walnym zgromadzeniu.

7. W przypadku zgłoszenia kilku kandydatur na przewodniczącego zgromadzenia albo sekretarza głosowanie przeprowadza się w kolejności alfabetycznej.
8. Do czasu powołania i ukonstytuowania się komisji skrutacyjnej liczenie głosów i podawanie wyników głosowania przeprowadza komisja powołana przez zarząd spośród pracowników spółdzielni.
9. Prezydium odczytuje listę pełnomocnictw wskazując kolejno imię i nazwisko członka, który udzielił pełnomocnictwa oraz imię i nazwisko reprezentującego go pełnomocnika. Po dokonaniu tej czynności prezydium zamyka listę pełnomocników uprawnionych do udziału i głosowania w zgromadzeniu.
10. Przewodniczący częściowego walnego zgromadzenia przedstawia ustalony porządek obrad i zarządza głosowanie w sprawie jego przyjęcia.
11. Przewodniczący zgromadzenia prowadzi obrady częściowego walnego zgromadzenia zgodnie z przyjętym porządkiem i czuwa nad jego zgodnością ze statutem.
12. Częściowe walne zgromadzenie nie może skreślać z porządku obrad punktów porządku obrad oraz nie może odroczyć ich rozpatrzenia do następnego częściowego walnego zgromadzenia. Może zmienić kolejność poszczególnych punktów obrad. Częściowe walne zgromadzenie nie może uzupełnić porządku obrad o nowe punkty.

§ 51

1. Każda część walnego zgromadzenia wybiera odrębną komisję skrutacyjną w składzie co najmniej 2 osób. Postanowienia § 50 ust. 5 do 7 stosuje się odpowiednio.
2. Członkiem komisji skrutacyjnej nie może być osoba kandydująca do rady nadzorczej.
3. Głosowanie nad wyborem kandydatów do komisji skrutacyjnej może odbywać się łącznie na wszystkich zgłoszonych kandydatów.
4. Komisja wybiera spośród siebie przewodniczącego i sekretarza.
5. Zadaniem komisji skrutacyjnej jest:
 - 1) ustalanie liczby osób uprawnionych do głosowania uczestniczących w częściowym walnym zgromadzeniu,
 - 2) przygotowanie i wydanie osobom uprawnionym kart do głosowania – w przypadku głosowań przeprowadzanych w trybie tajnym,
 - 3) obliczanie i ogłaszanie wyników głosowania nad wszystkimi uchwałami,
 - 4) dokonywanie na zlecenie przewodniczącego zgromadzenia innych

czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowania.

6. Z przeprowadzonych czynności komisja sporządza protokoły, które podpisują wszyscy członkowie komisji. Przewodniczący komisji odczytuje protokoły i przekazuje je sekretarzowi walnego zgromadzenia.
7. Protokół komisji skrutacyjnej powinien zawierać następujące dane:
 - 1) liczbę osób uprawnionych do udziału i głosowania w częściowym walnym zgromadzeniu,
 - 2) liczbę osób biorących udział w danym głosowaniu,
 - 3) liczbę głosów oddanych „za” i „przeciw” uchwale albo „za” danym kandydatem,
 - 4) liczbę oddanych ważnych i nieważnych głosów w głosowaniu tajnym.
8. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący częściowego walnego zgromadzenia lub przewodniczący komisji skrutacyjnej.

§ 52

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący częściowego walnego zgromadzenia może udzielić głosu osobom uprawnionym do zabierania głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń na piśmie, z podaniem imienia i nazwiska zgłaszającego.
2. Za zgodą większości dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Każdy z uprawnionych może zabierać głos w tej samej sprawie najwyżej dwukrotnie. Czas pierwszego wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut, a czas drugiego wystąpienia – 1 minuty.
4. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, przewodniczący może odebrać głos.
5. Przewodniczący ma prawo osobom zakłócającym porządek obrad zwrócić uwagę, a w przypadku braku reakcji ze strony tych osób, zarządzić przerwę w obradach, w celu zapewnienia spokojnego prowadzenia obrad.
6. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
7. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez przeprowadzenia dyskusji,
 - 2) przerwania lub zakończenia dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy dyskutantów,

- 4) dalszego ograniczenia czasu przemówień,
 - 5) zarządzania przerwy w obradach,
 - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków formalnych.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden "za" i jeden "przeciw" wnioskowi.
 9. Po zakończeniu dyskusji nad wnioskiem w sprawie formalnej przewodniczący zgromadzenia zarządza głosowanie.
 10. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte statutem rozstrzyga prezydium częściowego walnego zgromadzenia.

§ 53

1. Po zamknięciu dyskusji nad danym punktem porządku obrad przewodniczący częściowego walnego zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli sprawa wymaga podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski „dalej idące” są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części walnego zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł sprawy, w której została podjęta.
4. Głosowanie w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania finansowego za rok poprzedni, w tym rocznego sprawozdania zarządu z działalności spółdzielni.
5. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka zarządu.

§ 54

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad walnego zgromadzenia.

11.2.1. Wybory do rady nadzorczej

§ 55

1. Wyboru członków rady nadzorczej dokonuje walne zgromadzenie obradujące w częściach.
2. Do rady nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W skład rady nadzorczej nie mogą wchodzić:
 - 1) osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu,
 - 2) członkowie 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,
 - 3) inni pracownicy spółdzielni.
4. Rada nadzorcza składa się z 9 członków wybranych na okres 3 lat.
5. Kadencja rady nadzorczej rozpoczyna się i kończy wraz z ukonstytuowaniem się nowego składu rady w trzecim roku po wyborze ustępującej.
6. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać kandydatów do rady nadzorczej w trybie określonym w § 47 ust. 2 statutu.
7. Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć pisemne oświadczenie kandydata zawierające jego imiona i nazwisko, numer ewidencyjny PESEL, zgodę na kandydowanie, wskazanie osiedla, które zamierza reprezentować oraz oświadczenia o:
 - 1) zatrudnieniu w spółdzielni,
 - 2) prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni,
 - 3) pozostawaniu w sporze sądowym ze spółdzielnią,
 - 4) posiadaniu zaległości wobec spółdzielni,
 - 5) liczbie pełnionych dotychczas kadencji w radzie nadzorczej,
 - 6) zgodzie na przetwarzanie jego danych osobowych w związku z kandydowaniem do rady nadzorczej.
8. Zarząd umieszcza na liście wyborczej do rady nadzorczej kandydatów spełniających warunki określone w ust. 6 i 7. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części walnego zgromadzenia.
9. Kandydatom do rady nadzorczej przysługuje prawo zaprezentowania się na każdej części walnego zgromadzenia w punkcie dotyczącym wyboru rady nadzorczej w czasie nie dłuższym niż 1 minuta.

§ 56

1. Wybory do rady nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszcza się nazwiska i imiona kandydatów w porządku alfabetycznym z podaniem osiedla, które reprezentuje kandydat.
2. Karty wyborcze przygotowuje komisja skrutacyjna oznaczając je pieczęcią spółdzielni i wydaje je osobom uprawnionym do głosowania odczytując kolejno nazwiska z list obecności.
3. Głosujący skreślają nazwiska kandydatów, na których nie głosują.
4. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji skrutacyjnej przez kolejno wyczytywane osoby za okazaniem mandatu uprawniającego do głosowania.
5. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba nie skreślonych kandydatów do rady nadzorczej jest równa lub mniejsza liczbie miejsc w radzie nadzorczej.
6. Głos uznaje się za nieważny, jeżeli:
 - 1) dopisano nazwisko nie umieszczone na liście wyborczej,
 - 2) pozostawiono na karcie wyborczej więcej nieskreślonych kandydatów, niż wynosi liczba miejsc w radzie nadzorczej,
 - 3) karta wyborcza jest przekreślona.
7. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów do rady nadzorczej obliczają komisje skrutacyjne na każdej części walnego zgromadzenia i sporządzają protokół z wyboru, który zostanie przedłożony zebraniu prezydiów walnego zgromadzenia.
8. Do rady nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów na wszystkich częściach walnego zgromadzenia, przy czym ilość wybranych osób nie może przekraczać miejsc wakujących w składzie rady nadzorczej, z zastrzeżeniem ust. 9.
9. Za osoby wybrane do rady nadzorczej uważa się:
 - 1) 5 kandydatów, którzy jako reprezentanci poszczególnych osiedli otrzymali największą liczbę głosów, z zastrzeżeniem ust. 10 oraz
 - 2) 4 kandydatów, którzy otrzymali największą ilość głosów, bez względu na to które osiedle reprezentują.
10. W przypadku, gdy dane osiedle nie ma swojego kandydata, za osobę wybraną do rady nadzorczej z tego osiedla uważa się kandydata, który otrzymał kolejno największą liczbę głosów.
11. W przypadku równej ilości głosów o wyborze kandydata do rady nadzorczej decyduje losowanie, które przeprowadza zebranie prezydiów walnego zgromadzenia.

12. O składzie wybranej rady nadzorczej zawiadamia się członków spółdzielni poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie spółdzielni oraz na stronie internetowej spółdzielni.

11.2.2. Wybory uzupełniające do rady nadzorczej

§ 57

1. Na miejsce członka rady nadzorczej, którego mandat wygaś w czasie trwania kadencji, najbliższe walne zgromadzenie podzielone na części dokonuje uzupełniającego wyboru członka rady nadzorczej, na okres do końca tej kadencji, w trybie określonym w rozdziale 11.2.1. z zastrzeżeniem ust. 2-5.
2. W przypadku utraty mandatu przez więcej niż 1/3 członków rady nadzorczej zarząd spółdzielni zwołuje niezwłocznie walne zgromadzenie w celu uzupełnienia jej składu.
3. Mandat członka rady nadzorczej wybranego w trakcie kadencji jest ważny do końca kadencji.
4. Za osobę wybraną do rady nadzorczej w wyborach uzupełniających uważa się kandydata, który otrzymał największą ilość głosów, bez względu na to które osiedle reprezentuje.
5. W przypadku równej ilości głosów o wyborze kandydata do rady nadzorczej decyduje losowanie, które przeprowadza zebranie prezydiów walnego zgromadzenia.

11.2.3. Zebranie prezydiów walnego zgromadzenia

§ 58

1. Z obrad każdej części walnego zgromadzenia sporządza się oddzielny protokół w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty odbycia danej części walnego zgromadzenia. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz danej części walnego zgromadzenia.
2. Protokół każdej części walnego zgromadzenia powinien zawierać: datę zebrania, liczbę obecnych osób uprawnionych do głosowania, skład prezydium, porządek obrad, krótki opis przebiegu dyskusji, treść głosowanych

uchwał i wyniki ich głosowania, listy obecności, pełnomocnictwa do udziału w częściowym walnym zgromadzeniu, listę pełnomocników, protokoły komisji skrutacyjnej, inne złożone do protokołu dokumenty.

3. Protokoły z poszczególnych części walnego zgromadzenia przekazywane są zebraniu prezydiów walnego zgromadzenia.

§ 59

1. Zebranie prezydiów walnego zgromadzenia składające się ze wszystkich przewodniczących i sekretarzy częściowych walnych zgromadzeń zwołuje zarząd spółdzielni w terminie 7 dni od odbycia ostatniej części walnego zgromadzenia.
2. Zebranie prezydiów walnego zgromadzenia otwiera i prowadzi prezes zarządu spółdzielni lub przewodniczący rady nadzorczej. Zebranie prezydiów walnego zgromadzenia może wybrać spośród siebie innego przewodniczącego obrad.
3. Obrady zebrania prezydiów walnego zgromadzenia są ważne bez względu na ilość obecnych w dniu jego obrad.
4. Zebranie prezydiów walnego zgromadzenia autoryzuje w obecności zarządu treść podjętych uchwał oraz potwierdza, które zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
5. Protokół zebrania prezydiów walnego zgromadzenia powinien zawierać: datę zebrania, liczbę obecnych osób uprawnionych do głosowania we wszystkich częściach walnego zgromadzenia, treść głosowanych uchwał i łączne wyniki ich głosowania, stwierdzenie, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
6. Protokół z zebrania prezydiów walnego zgromadzenia oraz poszczególne uchwały podpisują przewodniczący i sekretarze poszczególnych częściowych walnych zgromadzeń. W przypadku nieobecności na zebraniu prezydiów podpis może być złożony przez nieobecnego członka w terminie późniejszym.
7. Odmowa przybycia na obrady zebrania prezydiów przez sekretarzy lub przewodniczących poszczególnych części walnego zgromadzenia lub odmowa złożenia podpisu nie powoduje nieważności podjętych uchwał. Na uchwałach lub protokole zebrania prezydiów zamieszcza się zapis „odmowa podpisania”.
8. Na protokół obrad walnego zgromadzenia składają się poszczególne protokoły z wszystkich części walnego zgromadzenia i protokół z obrad zebrania prezydiów walnego zgromadzenia.
9. Protokoły obrad walnego zgromadzenia przechowuje zarząd spółdzielni.

10. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym regulaminem rozstrzyga zebranie prezydiów walnego zgromadzenia lub prowadzący obrady zebrania prezydiów.

11.3. Rada nadzorcza

§ 60

Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.

§ 61

1. Członków rady nadzorczej wybierają wszystkie części walnego zgromadzenia.
2. Liczbę członków, czas trwania kadencji oraz sposób wyboru i uzupełnienia składu rady nadzorczej określają rozdziały 11.2.1. i 11.2.2. statutu.
3. Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej.
4. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w spółdzielni przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej.
5. Członkowi rady nadzorczej za udział w posiedzeniach rady nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w wysokości 35% minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego odrębnymi przepisami, a przewodniczącemu rady nadzorczej, zastępcy przewodniczącego i sekretarzowi 40% tego wynagrodzenia. Wynagrodzenie to jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Jeżeli członek nie był obecny na żadnym posiedzeniu w danym miesiącu, to wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 62

Mandat członka rady nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów osób uprawnionych do głosowania na wszystkich częściach walnego zgromadzenia,
- 2) zrzeczenia się mandatu,

- 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
- 4) ustania członkostwa w spółdzielni.

§ 63

1. Do zakresu działania rady nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań 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 oraz 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 i innych spraw kierowanych do rady w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
 - 7) składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego spółdzielni lub odstąpienie od badania zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - 10) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia,
 - 11) uchwalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia,
 - 12) zwoływanie walnego zgromadzenia na zasadach określonych statutem,
 - 13) wybór i odwołanie członków zarządu,
 - 14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej spółdzielni,
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawie utworzenia funduszy celowych,

- 16) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej,
 - 19) podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej,
 - 20) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal,
 - 21) podejmowanie uchwał w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale,
 - 22) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 23) uchwalanie regulaminu przeprowadzania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu,
 - 24) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i sposobu ustalania opłat za używanie lokali,
 - 25) uchwalanie regulaminów rozliczania kosztów dostawy energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i odpadów komunalnych oraz sposobu ustalania opłat na ich pokrycie,
 - 26) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług,
 - 27) uchwalanie regulaminu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 28) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 29) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z użytkownikami lokali zwalniającymi lokale,
 - 30) uchwalanie regulaminu zarządu,
 - 31) wybór delegatów na Kongres Spółdzielczości.
2. W celu wykonywania swoich zadań rada nadzorcza może żądać od zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku spółdzielni.
 3. Rada nadzorcza składa roczne sprawozdanie ze swojej działalności na każdej części walnego zgromadzenia.

§ 64

1. Pierwsze posiedzenie rady nadzorczej w celu ukonstytuowania się rady nadzorczej zwołuje zarząd spółdzielni najpóźniej w ciągu 7 dni od odbycia zebrania prezydiów wszystkich części walnego zgromadzenia.
2. Na pierwszym posiedzeniu rada nadzorcza wybiera ze swojego grona pre-

- zydium rady nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz.
3. Zadaniem prezydium rady nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy rady nadzorczej oraz wykonywanie czynności zleconych przez radę nadzorczą.
 4. Dokumenty sporządzone przez prezydium rady nadzorczej oraz korespondencję wysyłaną w imieniu rady nadzorczej podpisują przewodniczący rady nadzorczej lub jego zastępca oraz sekretarz.
 5. Do ważności obrad prezydium rady nadzorczej niezbędna jest obecność na posiedzeniu większości członków prezydium, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy.
 6. Z posiedzeń prezydium rady nadzorczej sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący rady lub jego zastępca i sekretarz.
 7. Prezydium rady nadzorczej decyduje o zaproszeniu gości na posiedzenie rady nadzorczej.

§ 65

1. Posiedzenia rady nadzorczej zwołuje się w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz na kwartał.
2. Posiedzenia rady nadzorczej zwołuje prezydium rady nadzorczej.
3. Posiedzenie rady nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 składu rady nadzorczej lub na wniosek zarządu – w terminie do 10 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada nadzorcza ma obowiązek na najbliższym posiedzeniu rozpatrzyć sprawy zgłoszone przez zarząd spółdzielni.
5. Każdy członek rady nadzorczej może zgłosić prezydium rady nadzorczej wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad najbliższego posiedzenia.

§ 66

1. O czasie, miejscu i porządku obrad rady nadzorczej prezydium zawiadamia członków rady i zarząd na piśmie co najmniej 5 dni przed terminem posiedzenia.
2. Do zawiadomień powinny być dołączone projekty uchwał i inne materiały w sprawach, które mają być rozpatrzone przez radę.
3. Za zgodą członka rady nadzorczej dopuszcza się przesłanie zawiadomienia

i materiałów na posiedzenie rady nadzorczej w formie elektronicznej.

4. W posiedzeniu rady nadzorczej obowiązani są brać udział wszyscy członkowie rady nadzorczej.

§ 67

W posiedzeniu rady nadzorczej, prezydium rady nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego i innych związków oraz zaproszeni goście.

§ 68

1. Posiedzenie rady nadzorczej prowadzi przewodniczący rady nadzorczej lub jego zastępca, a w razie ich nieobecności sekretarz, stwierdzając prawidłowość zwołania posiedzenia i jego zdolność do podejmowania uchwał.
2. Rada nadzorcza może zmienić kolejność porządku obrad, a w uzasadnionych przypadkach skreślić z porządku obrad proponowane punkty.
3. Przewodniczący posiedzenia udziela głosu uczestnikom posiedzenia w kolejności zgłaszania się.
4. Przewodniczący posiedzenia może ograniczyć czas wypowiedzi, o ile osoba w danej sprawie już się wypowiedziała.
5. W sprawach formalnych przewodniczący posiedzenia udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się.
6. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania.
7. Wnioski i oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustnie. Na prośbę przewodniczącego posiedzenia wnioski i oświadczenia należy składać na piśmie.

§ 69

1. Rada nadzorcza podejmuje decyzje w formie uchwał.
2. Poza uchwałami rada nadzorcza może podejmować stanowiska zawierające pogląd w określonych sprawach lub w zakresie określonego postępowania.
3. Do ważności uchwał rady nadzorczej wymagana jest obecność co najmniej 5 członków rady.

4. Rada nadzorcza może podejmować uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.
6. Głosowanie odbywa się jawnie.
7. Na żądanie 1/3 obecnych na posiedzeniu członków rady nadzorczej przewodniczący posiedzenia zarządza tajne głosowanie.

§ 70

1. Rada nadzorcza powołuje ze swojego grona komisję rewizyjną.
2. Rada nadzorcza może powołać ze swojego grona inne komisje stałe lub doraźne.
3. Komisje rady nadzorczej składają się z co najmniej 3 osób.
4. Przewodniczącymi komisji wybiera rada nadzorcza.
5. Komisje wybierają ze swego grona zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
6. Komisje działają zgodnie z planem pracy zatwierdzonym przez radę nadzorczą.
7. Z obrad komisji sporządza się protokół zawierający wnioski z jej prac. Przewodniczący komisji przedkłada protokoły do rozpatrzenia radzie nadzorczej. Wnioski komisji mają charakter opiniodawczy i są podstawą do podejmowania uchwał przez radę nadzorczą.

§ 71

1. Z obrad rady nadzorczej sporządza się protokół. W protokole zamieszcza się wypowiedzi uczestników posiedzenia kończące się wnioskiem. Inne wypowiedzi protokołuje się, o ile zostanie w tym zakresie zgłoszone wyraźne żądanie.
2. Protokół przyjmuje rada nadzorcza poprzez głosowanie na kolejnym posiedzeniu.
3. Wszelkie uwagi do protokołu należy zgłaszać przed głosowaniem. Przewodniczący posiedzenia zobowiązany jest zapoznać zebranych z ich treścią.
4. Uchwały rady nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych, w których członkowi przysługuje odwołanie do walnego zgromadzenia powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.

5. Protokoły przechowuje zarząd spółdzielni.
6. Obsługę posiedzeń rady nadzorczej zapewnia zarząd.

11.4. Zarząd

§ 72

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w prawie spółdzielczym lub statucie innym organom należy do zarządu.

§ 73

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym:
 - 1) prezesa zarządu,
 - 2) zastępcy prezesa,
 - 3) członka zarządu.
2. Członków zarządu wybiera i odwołuje rada nadzorcza. Ponadto walne zgromadzenie może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Do odwołania w obu przypadkach wymagana jest większość 2/3 głosów osób obecnych i uprawnionych do głosowania.
3. Zasady wyboru prezesa zarządu określa rada nadzorcza.
4. Pozostali członkowie zarządu wybierani są na wniosek prezesa zarządu.
5. Z członkami zarządu rada nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
6. Odwołanie członka zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 74

1. Organizację i zasady funkcjonowania zarządu określa regulamin zarządu uchwalony przez radę nadzorczą na wniosek zarządu.
2. Kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni i pracodawcą w stosunku do pracowników spółdzielni jest prezes zarządu.

§ 75

1. Zarząd podejmuje decyzje na posiedzeniach, w których bierze udział co najmniej dwóch członków zarządu, w tym prezes zarządu, a w razie jego nieobecności zastępujący go członek zarządu.
2. Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie zwykłą większością głosów w obecności co najmniej dwóch członków zarządu.
3. Członkowie rady nadzorczej mogą uczestniczyć w posiedzeniu zarządu z głosem doradczym.
4. Zarząd może zaprosić na swoje posiedzenia również inne osoby.
5. Zarząd składa roczne sprawozdanie ze swojej działalności na każdej części walnego zgromadzenia.

§ 76

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.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

11.5. Postanowienia wspólne dla rady nadzorczej i zarządu

§ 77

1. Nie można być jednocześnie członkiem rady nadzorczej i zarządu. W razie konieczności rada nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu na okres nie dłuższy niż sześć miesięcy.
2. Członkowie rady nadzorczej i zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

3. Członkowie rady nadzorczej i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady nadzorczej lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do spółdzielni,
 - 2) podmiot zawarł ze spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. Przyjęcie rezygnacji członka rady nadzorczej i członka zarządu następuje w głosowaniu jawnym.

§ 78

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.

12. Gospodarka spółdzielni

§ 79

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

§ 80

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez walne zgromadzenie.

§ 81

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia posiada również 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. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy,
 - 2) fundusz inwestycyjny,
 - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
4. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały rady nadzorczej.
5. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa uchwała rady nadzorczej.

§ 82

1. Zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatki dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego.
3. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w ust. 2, przeznacza się w szczególności na:

- 1) zwiększenie funduszu remontowego,
 - 2) pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - 3) działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
4. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego i innych funduszy własnych spółdzielni.
5. Sposób podziału nadwyżki bilansowej oraz pokrycia strat każdorazowo określa uchwała walnego zgromadzenia.

13. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 83

Uchwalone przez walne zgromadzenie zmiany statutu spółdzielni wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

* * *

Uchwałą Walnego Zgromadzenia odbytego w częściach w dniach 07, 11, 13, 18, 20 czerwca 2018 r. zmieniono Statut i przyjęto jego tekst jednolity. Zmiany Statutu zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 13 lutego 2019 r.

DANE ADRESOWE

Siedziba:

ul. Daszyńskiego 23, 11-400 Kętrzyn
tel. 89-751-74-50 · fax 89-751-74-51
sekretariat@smpionier.pl

Administracje Osiedli:

Osiedle Sikorskiego

ul. Obrońców Westerplatte 20A, 11-400 Kętrzyn
tel. 89-751-46-68

Osiedle Moniuszki

ul. Daszyńskiego 23, 11-400 Kętrzyn
tel. 89-751-74-67

Osiedle Piastowskie

ul. Łokietka 29, 11-400 Kętrzyn
tel. 89-752-66-73

Osiedle Reszel

ul. Łąkowa 2, 11-440 Reszel
tel. 89-751-74-68

Osiedle Korsze

ul. Reymonta 5 (klatka III), 11-430 Korsze
tel. 89-751-74-68

Numer rachunku bankowego:

Bank Spółdzielczy w Reszlu
82 8851 0008 2005 0508 4264 0001

NIP: 7420000068

KRS: 0000019519

www.smpionier.pl

60 lat
1959-2019

**SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
„PIONIER”
W KĘTRZYNIE**

1959 założenie Spółdzielni przez grupę
10 nauczycieli, rejestracja Spółdzielni w sądzie

1960 oddanie do użytku pierwszego budynku
przy ul. Staromiejskiej 2

1967 oddanie do użytku pierwszego budynku
na os. Moniuszki przy ul. Mazurskiej 7

1973 przejęcie 3 budynków w Korszach
przy ul. Mickiewicza 12, Słowackiego 2
i Wolności 6, oddanie do użytku pierwszego
budynku w Reszlu przy ul. Mazurskiej 51

1974 oddanie do użytku pierwszego budynku
na os. Sikorskiego przy ul. Różanej 4

1983 oddanie do użytku pierwszych 8 budynków
na os. Piastowskim przy ul. Bolesława
Chrobrego i Władysława Łokietka

2019 stan zasobów spółdzielni wynosi
5.167 lokali mieszkalnych
w 153 budynkach





**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„PIONIER” W KĘTRZYNIE**

ulica Daszyńskiego 23, 11-400 Kętrzyn

☎ tel. 89-751-74-50 • 📠 fax 89-751-74-51

✉ sekretariat@smpionier.pl • 🌐 www.smpionier.pl