

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ROTUNDA



STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ROTUNDA”

Spis treści :		str.
I.	Postanowienia ogólne.....	3
II.	Członkowie Spółdzielni.....	4
III.	Prawa i obowiązki członków.....	6
IV.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	8
V.	Wpisowe i udziały.....	9
VI.	Prawo odrębnej własności.....	9
VII.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	12
VIII.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	15
IX.	Najem lokali.....	20
X.	Opłaty.....	20
XI.	Ustanie członkostwa.....	23
XII.	Organy Spółdzielni.....	24
	A. Walne Zgromadzenie.....	25
	B. Rada Nadzorcza.....	29
	C. Zarząd.....	33
XIII.	Gospodarka Spółdzielni.....	34
XIV.	Postanowienia końcowe.....	35

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ROTUNDA”

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „ROTUNDA” - zwana dalej „Spółdzielnią”, działa na podstawie przepisów:

- a) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- b) Ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze
- c) Innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Wrocław.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Wrocławia.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych albo lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) Budowa 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;
 - b) Budowa budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach.
 - c) Budowa budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

- d) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków.
 - e) Zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste.

II. Członkowie Spółdzielni

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) 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 spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis pkt 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.
5. 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 przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię 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.

§ 5

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) nabycia ekspektatywy własności,
 - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 uosm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej ich nazwę i siedzibę, nr KRS, ilość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, dane o zadłużeniu oraz liczbę mieszkańców. Członek Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
4. Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza (przyjmuje do wiadomości) powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Dokument, stwierdzenie (przyjęcie do wiadomości) powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z datą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
6. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej.
7. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
8. Deklaracja powinna zawierać :
 - imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
 - PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna,
 - adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
 - miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
 - adres korespondencyjny,
 - dane kontaktowe: nr telefonu, email
9. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.

III.Prawa i obowiązki członków

§ 6

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - a) Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.
 - b) Prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszaniu wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
 - c) Prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw.
 - d) Prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
 - e) Prawo 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. Wymienione dokumenty Spółdzielni poza

umowami z osobami trzecimi będą udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni. Spółdzielnia może odmówić członkowi wydania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie/ ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 29.08.1997r./ lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa – osoby trzeciej/ ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji z dnia 16.04.1993r./, o ile przedsiębiorca zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie. Członek, któremu odmówiono wydania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, ma prawo złożenia wniosku do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Termin złożenia wniosku wynosi siedem dni od daty doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

- f) Prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.
- g) Prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu.
- h) Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni.
- i) Prawo żądania zawarcia umowy:
 - Przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - Przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
- j) Prawo zaskarżania do sądu wysokości zmiany opłat.
- k) Prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

§ 7

Członek jest obowiązany:

1. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
2. Współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania.
3. Wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo, jako współmałżonek członka.
4. Uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

5. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
6. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie.
7. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
8. Zawiadamiać Spółdzielnię o wykorzystaniu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu.
9. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz o zmianie adresu, na który ma być wysyłana korespondencja.
10. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
11. Udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania.
12. Udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 8

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeśli sprawa jest skomplikowana, w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia, o ile postanowienia szczególne nie stanowią inaczej. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W przypadku negatywnego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeśli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała 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 odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna.
4. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone przez Radę w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.

V. Wpisowe i udziały

§ 9

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, jeżeli udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

VI. Prawo odrębnej własności.

§ 10

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
 - f) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
 - g) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust 1 i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest

obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
4. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 10 ust 1 lub Spółdzielnię.
6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 11

1. Wartość nakładów poniesionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między członkiem zbywającym a nabywcą.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 12

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 10 ust 1 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 10 ust. 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 93. pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 13

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 14

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w § 10 ust. 1 statutu.

§ 15

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 16

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 10 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą, o której mowa w § 10 ust. 1, albo nabywcą ekspektatywy własności a spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 10 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 34 statutu.

§ 17

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

VII. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 18

1. Członkowie Spółdzielni, którym w dniu 15 stycznia 2003 r. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zachowują to prawo.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
7. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie

miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

8. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 19

Skreślony

§ 20

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:

- a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

- b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 34 ust. 1 i 2 Statutu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 Statutu, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz, których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe nie są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w ust. 1.
4. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 3, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

§ 21

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 34 ust. 1 i 2 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego

zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali, który pozwala w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, stosuje się odpowiednio. Z żądaniem tym, występuje Zarząd Spółdzielni – na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 22

1. W razie śmierci członka uprawnieni spadkobiercy powinni przedstawić Spółdzielni postanowienie sądu stwierdzające nabycie spadku lub notarialny akt poświadczenia dziedziczenia.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności tego lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 23

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób określony w ust. 2. Nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego ten lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.

Opróżnienie lokalu winno nastąpić w terminie trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Wypłata wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu następuje po jego opróżnieniu.

VIII. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 24

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

§ 25

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) Zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 26

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 25. ust.1. pkt 1., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 27

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 25, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 25, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 34 Statutu.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 25 Statutu.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 28

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych wypadkach określonych w statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 34 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 34 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem

rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
6. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
7. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
8. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
9. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
10. Roszczenie, o którym mowa w ust. 9, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
11. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie

spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 roku spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

12. Roszczenie, o którym mowa w ust. 11, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 29

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 34 Statutu. art. 13 uosm

§ 30

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. art. 14 uosm
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 31

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 28 ust. 1 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 25 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 25 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 34 Statutu (art. 4 ust. 1 uosm).

§ 32

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

IX Najem lokali

§ 33

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokali.
2. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali ustala Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

X. Opłaty

§ 34

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich

lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
5. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
6. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego obowiązane są do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie, o którym mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów.
7. Osoby zamieszkałe w zasobach Spółdzielni – posiadacze psów, wnoszą dodatkowe opłaty na sprzątanie terenów zielonych za każdego posiadanego psa w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalach osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Niezależnie od innych opłat przewidzianych Statutem członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym

przysługują własnościowe spółdzielcze prawa do lokali obowiązane są do uiszczania opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

§ 35

1. Wysokość opłat wynikających z zapisów § 34 statutu ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami, poniesionymi w okresie minionego roku. Winna uwzględniać także planowane w danym roku dochody i wydatki oraz skalę inflacji.
2. Jednostkami rozliczeniowymi są:
 - a) Jedna osoba zamieszkała w lokalu – dla kosztów zużycia gazu w licznikach zbiorczych, używania dźwigów osobowych,
 - b) Jeden lokal mieszkalny dla opłat za antenę zbiorczą i domofon,
 - c) Jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego dla kosztów zużycia energii elektrycznej ogólnego użytku,
 - d) Jeden wodomierz dla opłaty legalizacyjnej,
 - e) Jeden metr sześcienny dla zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
3. W lokalach, w których za zgodą Spółdzielni zamontowano urządzenia pomiarowe, wysokość opłat ustalana jest na podstawie odczytów tych urządzeń.
4. Wysokość opłat czynszowych winna uwzględniać wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości oraz kubaturę lokalu, zgodnie z regulaminem uchwalanym przez Radę Nadzorczą.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami, zasady ustalania opłat, w tym opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzanie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych, rozliczania nadpłaty i niedopłaty, z wyłączeniem stawek za media, uchwała Rada Nadzorczą.
6. Zasady rozliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi określa ustawa z dnia 13 września 1996 r. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1399) o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 36

1. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członkowi, a ustaje z chwilą przekazania lokalu Spółdzielni protokołem zdawczo – odbiorczym.

3. Od niewpłaconych w terminie opłat naliczane są odsetki ustawowe.
4. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
5. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, zobowiązane do ponoszenia opłat, o których mowa w § 34 statutu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

XI. Ustanie członkostwa

§ 37

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą :
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 uosm.
 - g) wypowiedzenia członkostwa przez właściciela lokalu
 - h) podjęcia uchwały, o której mowa w art. 24¹ ust. 1 uosm
 - i) powstania wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 26 ustawy
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek wypowiedzenia dokonanego przez właściciela lokalu. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu

wypowiedzenia. Z datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnym dniu po upływie okresu wypowiedzenia.

3. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
4. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§ 38

skreślono

§ 39

skreślono

§ 40

skreślono

§ 41

skreślono

§ 42

skreślono

XII. Organy Spółdzielni

§ 43

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie.
 - B. Rada Nadzorcza.
 - C. Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgłaszanych na Walnym Zgromadzeniu Członków. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Członkami Rady Nadzorczej zostają kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów plus jeden. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Skreśla się.
5. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie

§ 44

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. 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.

§ 45

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju Spółdzielni.

2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach.
3. Udzielanie absolutorium Zarządowi oraz członkom Rady Nadzorczej.
4. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych i wystąpienia z nich.
8. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
9. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału oraz likwidacji Spółdzielni.
10. Uchwalanie zmian statutu.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
12. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
13. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
14. Uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

§ 46

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a. Rady Nadzorczej.
 - b. Przynajmniej jednej dziesiątej członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadku określonym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 47

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia .
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. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
7. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, następuje poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych, poprzez złożenie go do skrzynki pocztowej przypisanej do danego lokalu, listem zwykłym lub poleconym, na żądanie członka, drogą elektroniczną na wskazany przez członka adres poczty elektronicznej.

§ 48

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. Także w sprawach likwidacji spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
3. 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.
4. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których ustawa prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, tj.
 - Większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji
 - Większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 49

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z prawem 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.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od 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.

§ 50

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie, co najmniej: przewodniczący, sekretarz, asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 51

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia i protokół z jego posiedzenia podpisują – przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
4. O uchwałach podjętych na Walnym Zgromadzeniu Zarząd zawiadamia wszystkich członków poprzez zamieszczenie ich treści na stronie internetowej i na tablicy informacyjnej Spółdzielni.

B. Rada Nadzorcza

§ 52

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 53

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 członków, wybranych na wspólną kadencję spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 54

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Członków, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, a kończy się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia po upływie 3 lat od dnia wyborów.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
5. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Prezydium, jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości:
 - a) 40% minimalnego wynagrodzenia krajowego – przewodniczący Rady Nadzorczej, bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu, chyba że nie uczestniczył w żadnym posiedzeniu.
 - b) 30% minimalnego wynagrodzenia krajowego – pozostali członkowie Rady Nadzorczej, bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu, chyba że członek Rady nie uczestniczył w żadnym posiedzeniu

§ 55

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) Odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru.
 - b) Zrzeczenia się mandatu.
 - c) Ustania członkostwa.
 - d) Trzech nieusprawiedliwionych nieobecności na posiedzeniu Rady.
 - e) Zalegania z opłatą czynszową za okres, co najmniej 2 miesiące.

2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w § 43 pkt. 5 statutu Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka organu w pełnieniu czynności.
3. W terminie 3 miesięcy należy zwołać Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

§ 56

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uchwałą Rady Nadzorczej powoływana jest do końca kadencji Rady Nadzorczej osoba, która w wyborach do Rady uzyskała kolejno największą ilość głosów.

§ 57

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - a) Uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni.
 - b) Uchwalanie założeń organizacyjno – finansowych przedsięwzięć inwestycyjnych,
 - c) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - Badanie okresowych sprawozdań i bilansu oraz dokonywanie wyboru osoby badającej bilans Spółdzielni.
 - Dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.
 - Przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - d) Wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni i ustalanie im wynagrodzeń.
 - e) Podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
 - f) Zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
 - g) Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
 - h) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

- i) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu, oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
 - j) Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni
 - k) Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - l) Uchwalanie regulaminu Zarządu i porządku domowego,
 - m) Uchwalanie innych regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia.
 - n) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie.
 - o) Rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 58

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
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 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 59

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 60

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd

§ 61

1. Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy. Funkcję Zarządu pełni jednoosobowo Prezes, wybrany i powołany przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien spełniać wymogi określone w regulaminie Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać Prezesa Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa Zarządu, jeżeli nie udzieliło mu absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z powołanym Prezesem Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 62

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) Zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu, umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz umów najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
 - b) Skreśla się.
 - c) Sporządzanie projektów planów Spółdzielni oraz jej struktury organizacyjnej,
 - d) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

- e) Zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - f) Sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - g) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia
 - h) Zaciąganie kredytów bankowych po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej,
 - i) Udzielanie pełnomocnictw, ustanawianie prokury.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 63

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają Prezes Zarządu wraz z Prokurentem lub osoba do tego przez nich upoważniona (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. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie Zarządowi lub Prokurentowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 64

1. Prezes Zarządu wraz z prokurentem może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

XIII. Gospodarka Spółdzielni

§ 65

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów oraz ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów

i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

4. W wypadku wystąpienia starty bilansowej pokrywa się ją z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, jej podział uchwała Walne Zgromadzenie. W przypadku wystąpienia nadwyżki bilansowej Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o jej przeznaczeniu, z uwzględnieniem zasad określonych w art. 77 ustawy prawo spółdzielcze.
5. W przypadku likwidacji Spółdzielni udział byłego członka w funduszu zasobowym i innym majątku Spółdzielni, określa uchwała ostatniego Walnego Zgromadzenia.

§ 66

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) Fundusz zasobowy.
 - b) Fundusz udziałowy.
 - c) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
 - d) Fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć również inne fundusze celowe.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą

§ 67

Straty bilansowe są pokrywane z funduszy w kolejności ich wymieniania w § 66 ust. 1 statutu.

XIV. Postanowienia końcowe

§ 68

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego statutu obowiązują odpowiednie przepisy ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych

(Dz.U. nr 4 poz. 27 z 2001r. z późniejszymi zmianami), ustawy z 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (Dz.U. nr 54 poz. 288 z 1995 r. z późniejszymi zmianami) oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących.

§ 69

1. Zmiana statutu może nastąpić na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia większością 2/3 głosów z zachowaniem postanowień § 48 ust.4 statutu.
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest dokonać zgłoszenia zmian statutu w terminie 30 dni od dnia uchwały, do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem w Krajowym Rejestrze Sądowym.

PROKURENT
S.M. „ROTUNDA”
Elżbieta Polak
Elżbieta Polak

PREZES ZARZĄDU
S.M. „ROTUNDA”
Adam Jaworski
Adam Jaworski

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"ROTUNDA"
ul. Metalowców 29/100
54-156 Wrocław, tel./fax 71 327-82-57
ID 930647753 NIP 896-000-35-10

26.07.2018 r.

Zaświadczenie o dokonaniu wpisu

SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
dla podmiotu: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ROTUNDA", WROCŁAW
dokonano wpisu do Rejestru Przedsiębiorców :

Numer pozycji rejestru (numer KRS)	0000067541
Data i godzina dokonania wpisu	26.07.2018 16:14.46
Numer wpisu w pozycji rejestru	29



z up. Kierownika Sekretariatu
za zgodność z oryginałem
stwierdza
Sekretarz Sądowy
Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej
we Wrocławiu
Anna Wypych

