

STATUT

I Żoliborskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie (tekst jednolity)

Spis treści:

- I. Postanowienia ogólne
- II. Członkowie Spółdzielni
- III. Ustanie członkostwa i jego skutki
- IV. Prawa i obowiązki członków
 - A. Wpisowe i udziały
 - B. Używanie lokali
 - C. Opłaty za używanie lokali
- V. Tytuły prawne do lokali
 - A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego
 - B. Odrębna własność lokalu
 - C. Najem lokali
- VI. Organy spółdzielni
 - A. Walne Zgromadzenie
 - B. Rada Nadzorcza
 - C. Zarząd
- VII. Referendum
- VIII. Gospodarka Spółdzielni
- VIIIA. Odpowiedzialność cywilna i karna członków organów
- IX. Postanowienia końcowe



E. GOR

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa spółdzielni brzmi: I Żoliborska Spółdzielnia Mieszkaniowa (w skrócie „I ŻSM”), w dalszej części statutu jest ona nazwana „Spółdzielnią”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta stołecznego Warszawy.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest określony.

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) wznoszenie nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 5) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
2. Powyższy przedmiot działalności spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) skreślony
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (np. boksy garażowe), a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (np. boksy garażowe),
 - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości, za zgodą Rady Nadzorczej,
3. Spółdzielnia nie dokonuje zamiany lokali, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, ani w niej nie pośredniczy.

II. CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”;
 - 4) skreślony.
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. 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.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności;
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
6. Członkiem Spółdzielni może być osoba, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wolnostojącym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§5.

1. 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 wspólnie małżonkom.



E. GON.

2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż dwanaście miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 2 i 3, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lub ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

III. USTAWIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI.

§ 6

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) Wystąpienia członka;
- 2) Śmierci członka oraz ustania osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni.
- 3) Na zasadach określonych w §8 i 9.

§ 7

1. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Spółdzielni na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Okres ten może być skrócony na wniosek członka i za zgodą Zarządu.
3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

§8.

Członkostwo ustaje z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach:
 - 1) gdy większość właścicieli lokali w budynku położonym w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
 - 2) jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 10 - skreślony

§ 11- skreślony.

§ 12 -skreślony.

§ 13 -skreślony.

IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 14

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu;
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia;
- 6) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw;
- 7) prawo do przeglądania protokołów z posiedzeń organów Spółdzielni (z wyjątkiem spraw



E. G. G.

indywidualnych członków i pracowników), sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, sprawozdań finansowych Spółdzielni i protokołów lustracji;

- 8) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni;
- 9) prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy spółdzielni, albo mających na celu pokrzywdzenie ich członków;
- 10) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz prawo zaznajamiania się z regulaminami wydanymi na jego podstawie;
- 11) prawo do przeglądania własnych akt członkowskich i rejestru członków;
- 12) skreślony;
- 13) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni;
- 14) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni;
- 15) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni;
- 16) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu;
 - b) o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu;
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
- 17) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wydatków wynikających z obowiązku uczestnictwa członka w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów;
- 18) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi prawo do lokalu;
- 19) skreślony;
- 20) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków i pracowników,
- 21) prawo do żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- 22) prawo do zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. 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 odmowy na piśmie;
- 23) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta (przy udziale w

Walnym Zgromadzeniu). Osoby, z których pomocy korzysta członek nie mają prawa do zabierania głosu.

§ 15

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2) skreślony;
- 3) dbać o dobro Spółdzielni, o poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji zadań Spółdzielni;
- 4) skreślony;
- 5) terminowo uiszczać opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym uczestniczyć w kosztach dozoru i ochrony;
- 6) swoim działaniem lub zaniechaniem nie naruszać spokoju i nie narażać na niebezpieczeństwo i straty materialne innych członków Spółdzielni;
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu;
- 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 zakresu niezbędnych prac i ich wykonania lub zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni;
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 13) skreślony;
- 14) wnieść wkład budowlany;
- 15) skreślony;
- 16) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi;
- 17) przestrzegać innych obowiązków określonych w ustawie lub w Statucie.

A. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 16- skreślony.

B. UŻYWANIE LOKALI

§ 17

1. Lokal może być używany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie o przydziale lokalu, w umowie o przeniesienie odrębnej własności lokalu albo w umowie najmu lokalu. Zmiana sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu (bądź jego części) możliwa jest jedynie za zgodą Zarządu, niezależnie od uzyskania właściwych pozwoleń organów.
2. Uprawniony do lokalu ponosi odpowiedzialność za szkody zaistniałe w lokalu lub budynku w wyniku oddania lokalu w podnajem lub bezpłatne używanie.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia praw członka do tego lokalu.

§ 18

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

5. Skreślony.
6. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż dwanaście miesięcy.
7. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 19

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 20

Szczegółowe zasady wjazdu i korzystania z parkingu osiedlowego oraz garaży podziemnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

C. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 21

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani wносить opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach podziemnych są obowiązani wносить opłaty, o których mowa w ust.1 w częściach przypadających na ich miejsca postojowe
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani wносить opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości. 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.

5. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w niniejszym paragrafie.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5, solidarnie z 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,
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 pkt. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1-4 obejmują w szczególności koszt administrowania, koszty dostawy energii cieplnej (ogrzewanie lokalu, podgrzewanie wody) dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji domofonów i wind oraz odpisy na fundusz remontowy.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, o których mowa w ust. 3 i 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
10. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
11. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
12. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 22

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 21 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku.

2. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat określonych w ust.1
4. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia może żądać odsetek ustawowych.

§ 23

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby, o których mowa w §21 ust.1-4, co najmniej 3 m-ce naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym określonym w § 24 Statutu, lub na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.
- 2a. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w § 21 ust. 1-2,3,3a i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 2 zdanie drugie nie stosuje się.

§ 24

(Postępowanie wewnątrzspółdzielcze)

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia. Odwołanie



E. Geer.

powinno być złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU I SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO.

§ 25

1. Skreślony
2. Skreślony
3. Skreślony
4. Skreślony
5. Skreślony
6. Skreślony

§ 26

(Zbycie własnościowego prawa do lokalu)

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Skreślony.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa

do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§27 —skreślony

§28— skreślony

§29—skreślony

§ 30

(Rejestr lokali mających księgi wieczyste)

Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 31- skreślony

§ 32

skreślony

§ 33

(Opróżnienie lokalu)

Po wygaśnięciu tytułu prawnego 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 od wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 34- skreślony.

§ 35

(Sprzedaż lokalu w drodze licytacji)

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do jednej lub kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 21 ust. od 1 do 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania co najmniej jednej z tych osób, które to zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 36

(Wypłata wartości rynkowej prawa)

1. W wypadku 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 przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 33.

§37

(Obciążenie hipoteką)

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis § 25 ust. 5 i 6.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 36 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§38

(Przeniesienie własności lokalu)

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) skreślony,
 - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i

pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,

- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 21 ust. 1.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 39

(Przeniesienie współwłasności garażu)

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 38 ust.1.
2. Udział we współwłasności wielostanowiskowego garażu równy jest ilorazowi powierzchni użytkowej miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym do sumy powierzchni wszystkich miejsc postojowych w danym garażu wielostanowiskowym.
3. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami § 38 ust. 2.

§ 40

(Wynajem lokalu)

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
- 2.. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 41

(Przeniesienie odrębnej własności lokalu należącego do Spółdzielni)

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 42

Przepisy od §25 do §38 i od §40 do §41 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

B. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU.

§ 43

(Umowa o budowę lokalu).

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:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę;
- 6) termin wpłaty wkładu budowlanego lub terminy wpłat zaliczek na wkład oraz planowany termin oddania lokalu do użytku.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie 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. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

4. 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.

§ 44

(Ekspektatywa odrębnej własności lokalu).

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 43 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie

odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 45

(Wypowiedzenie umowy o budowę lokalu).

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy o budowę lokalu, 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 przez członka Spółdzielni umowy może nastąpić na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.
4. Wypowiedzenia umowy o budowę lokalu dokonuje się na piśmie pod rygorem nieważności z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia kończącego się ostatniego dnia kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§46

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu poprzedniej umowy, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 47

(Ustanowienie odrębnej własności lokalu).

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. 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.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 43, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 48

(Łączna umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu).

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.

§ 49

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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, wyboru dokonuje spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 50

Przepisy od § 43 do § 49 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, przy czym wymieniony udział określa się według zasady podanej w § 39 ust.2.

C. NAJEMLOKALU

§ 51

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe osobom fizycznym i prawnym.
2. Doboru najemców dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Warunki wynajmu lokali są określane w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 52

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie; gdy liczba członków Spółdzielni jest większa od 500 Walne Zgromadzenie może być podzielone na części,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) skreślony
2. Członkami wymienionych w ust. 1, 2 organów, mogą być wyłącznie członkowie Spółdzielni posiadający pełną zdolność do czynności prawnych lub pełnomocnicy osób prawnych będących członkami Spółdzielni.
3. Zasady naliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, gdy liczba członków przekroczy 500.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 53

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Skreślony.
3. Skreślony.

§ 54

1. 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.
2. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają obowiązek brać udział członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu oraz inicjatorzy danego Walnego Zgromadzenia. Mogą oni również zaprosić inne osoby z głosem doradczym.

§ 55

(Uprawnienia Walnego Zgromadzenia)

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 2) uchwalenie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni;
- 3) uchwalenie regulaminów Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz Zarządu;

- 4) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - b) rozpatrywanie wniosków wynikających z pi
 - c) przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 5) rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, połączenia Spółdzielni lub jej likwidacji, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej Spółdzielni;
- 7) wydzielenie jednostek organizacyjnych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy;
- 8) wyznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 10) uchwalenie zmian Statutu Spółdzielni;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego;
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 13) upoważnienie Zarządu do podjęcia działań mających na celu założenie związku spółdzielczego;
- 14) w przypadku przystąpienia Spółdzielni do związku wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 15) skreślony.

§ 56

(Zwoływanie Walnego Zgromadzenia)

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie 6-ciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie Zarząd zwołuje także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) co najmniej 1/10 członków Spółdzielni.
3. Skreślony
4. Jeśli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w ust. 1, 2 i zwołuje je Rada Nadzorcza.
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
6. W wypadkach wskazanych w ust. 2 i 4 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, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub

Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w jego porządku obrad.
8. Projekty uchwał, w tym przygotowanych w wyniku tych żądań, wykładane są na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa ust. 7 i 8, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
10. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
11. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
12. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 57

(Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu)

1. O czasie, miejscu i planowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni i klatkach schodowych budynków. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się również listem poleconym z załącznikiem rewizyjnym, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Skreślony

§ 58

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz, a także wybór Komisji Skrutacyjnej.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia i

§ 59

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków.
2. Skreślony.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 57. Nie dotyczy to uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
4. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, przedłużyć obrady o kolejne dni lub odłożyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:
 - 1) likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji podejmowane są większością 3/4 głosów,
 - 2) zmian statutu, połączenia się z inną Spółdzielnią, oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu są podejmowane większością 2/3 głosów,
 - 3) podziału spółdzielni i pozostałe uchwały zapadają zwykłą większością głosów,Przy ustalaniu wyników głosowania bierze się pod uwagę głosy oddane za, przeciw oraz wstrzymujące się.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i w sprawie udzielenia absolutorium i odwołania członków Zarządu. Na żądanie 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 59A

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.

§ 60

1. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzenia wyborów i odwołań oraz

podejmowania innych uchwał, określa Regulamin Walnego Zgromadzenia uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

2. skreślony.

§ 61

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez członków Prezydium tego zebrania.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Zarząd zobowiązany jest w terminie jednego miesiąca od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia udostępnić protokół członkom Spółdzielni do wglądu w siedzibie Spółdzielni na nośnikach informacji administrowanych przez Spółdzielnię, w tym na stronie internetowej I ŻSM. Na sporządzenie kopii Spółdzielnia może pobierać opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
4. Skreślony

B. RADA NADZORCZA

§ 62

1. W skład Rady Nadzorczej mogą wchodzić członkowie Spółdzielni będący osobami fizycznymi, mające pełną zdolność do czynności prawnych lub pełnomocnik osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z maksymalnie 5 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata.
3. Skreślony.
4. Kandydatami do Rady Nadzorczej mogą być członkowie Spółdzielni zgłoszeni na piśmie do Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
 - 1) zgłoszenie kandydata powinno zawierać następujące informacje:
imię i nazwisko, numer członkowski, data urodzenia, miejsce zamieszkania, wykształcenie, krótką charakterystykę zawodową, oraz oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie,
 - 2) jeśli kandydat, osoba pozostająca z nim w stałym pożyciu, jego krewny lub powinowaty do 2-go stopnia linii bocznej pozostaje lub był w poprzednich dwóch latach kalendarzowych w stosunkach gospodarczych ze Spółdzielnią, to jest zobowiązany złożyć pisemną informację o tym, dołączając ją do zgłoszenia.
5. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
6. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów. Wniosek w tej sprawie musi zawierać pisemne



uzasadnienie.

7. W razie rezygnacji Członka Rady Nadzorczej, jego odwołania lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce na okres do końca kadencji wybiera się nowego członka Rady Nadzorczej. Wybory uzupełniające przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
8. Uznaje się, że okres kadencji upływa w dniu Walnego Zgromadzenia, na którym powołuje się nowych Członków Rady Nadzorczej.
9. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
10. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.
11. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej otrzymują zryczałtowane miesięczne wynagrodzenie, bez względu na ilość posiedzeń w miesiącu, ustalone procentowo od minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U Nr 200 poz. 1679 z późn. zm.), które nie może być większe od minimalnego wynagrodzenia.
12. Wysokość zryczałtowanego miesięcznego wynagrodzenia ustala się następująco:
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej - 25%
 - 2) Sekretarz Rady Nadzorczej - 22%
 - 3) pozostali Członkowie Rady Nadzorczej 20%

Jeżeli w danym miesiącu kalendarzowym członek Rady Nadzorczej nie uczestniczył w żadnym posiedzeniu Rady Nadzorczej, wówczas za dany miesiąc kalendarzowy wynagrodzenie nie przysługuje. Członkom Rady Nadzorczej dokonuje się potrąceń wynagrodzenia za nieobecność na posiedzeniu proporcjonalnie do ilości posiedzeń w danym miesiącu.

§ 63

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych, finansowych i innych planów działalności Spółdzielni;
 - 2) nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie i ocena sprawozdań finansowych Spółdzielni,
 - b) badanie i ocena okresowych sprawozdań Zarządu,
 - c) ocena wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem celowości, rzetelności i gospodarności działań Zarządu w tym zakresie,
 - d) okresowe oceny przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków, przeprowadzanie kontroli realizacji przez Zarząd uchwał organów

Spółdzielni,

- e) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni, w tym uchwał o wyborze podmiotu badającego to sprawozdanie;
 - 4) określenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, gdy liczba członków spółdzielni przekroczy 500;
 - 5) wybór i odwoływanie członków Zarządu;
 - 6) wyrażanie zgody na ustanowienie przez Zarząd pełnomocników i zakres ich pełnomocnictw.
 - 7) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym;
 - 8) rozpatrywanie skarg na działania Zarządu;
 - 9) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu;
 - 10) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających, m. in. wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
 - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów zarządu przypadających na poszczególne lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz opłat za korzystanie z usług Spółdzielni;
 - 12) Skreślony
 - 13) uchwalanie tych regulaminów, których uchwalanie nie jest zastrzeżone do kompetencji innych organów Spółdzielni;
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach;
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych i wystąpienia z nich;
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążenia nieruchomości;
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie przejmowania w zarządzanie lub administrację nieruchomości niestanowiących majątku spółdzielni;
 - 18) uchwalenie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji;
 - 19) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań rada 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 Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności, w którym powinny być przedstawione m.in. wyniki kontroli i oceny sytuacji finansowej.



E. Gier.

§ 64

1. Dla sprawniejszego wykonywania zadań Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
2. Komisje Rady działają na podstawie regulaminów i planów pracy zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą i nie mogą zastępować Rady Nadzorczej w podejmowaniu wiążących uchwał. Sprawozdania i wnioski komisji są rozpatrywane przez Radę Nadzorczą.

§ 65

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący, a w razie jego nieobecności – sekretarz.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji w terminie jednego miesiąca od dnia Walnego Zgromadzenia.
3. W przypadku niezwołania posiedzenia w tym trybie, pierwsze posiedzenie Rady zwołuje Zarząd.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane:
 - 1) na wniosek Zarządu,
 - 2) na żądanie co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej.

§ 66

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

C. ZARZĄD

§ 67

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w przepisach prawa lub statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.

§ 68

1. Zarząd składa się 2-3 członków: Prezesa i jego zastępcy/ów. Prezesa Zarządu wybiera w tajnym głosowaniu Rada Nadzorcza. Pozostałych członków Zarządu wybiera w tajnym głosowaniu Rada Nadzorcza na wniosek Prezesa lub w porozumieniu z Prezesem.
2. Członek Zarządu może zostać odwołany przez Radę Nadzorczą. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Do członków Zarządu stosuje się odpowiednio przepisy par. 62 ust.4 pkt.2.

§ 69

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawierania umów o budowę lokali,
 - 3) skreślony,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 6) dokonywanie w drodze konkursu ofert doboru najemców i zawieranie z nimi umów o najem lokalu,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) sporządzanie okresowych sprawozdań finansowych, projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat i przedstawienia ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 11) ustanawianie pełnomocników i określanie zakresu ich pełnomocnictwa — za zgodą Rady Nadzorczej,
 - 12) skreślony
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 14) prowadzenie rejestru członków zawierającego ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków, będących osobami prawnymi — ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

§ 70

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego, za zgodą Rady Nadzorczej, przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione składają swoje podpisy.

§ 71

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do



dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo części, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności szczególnych. Udzielenie takiego pełnomocnictwa wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 72

Regulamin Zarządu określa podział czynności między członkami Zarządu, rodzaj spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu.

D.GRUPY CZŁONKOWSKIE - skreślony

§ 73 — skreślony

§ 74- skreślony

§ 75-skreślony

§ 76 — skreślony

VII. REFERENDUM

§ 77

1. W szczególnie ważnych sprawach, w celu zasięgnięcia opinii członków Spółdzielni, na wniosek osób i organów wymienionych w § 56 ust.2 Statutu, Zarząd jest zobowiązany zorganizować referendum.
2. Przedmiotem referendum są pytania sformułowane przez zgłaszającego wniosek.
3. Referendum powinno być zorganizowane najpóźniej po 4 tygodniach od dnia złożenia wniosku, a jego termin powinien być zwyczajowo ogłoszony najpóźniej na 14 dni przed planowanym terminem.
4. Wyniki referendum powinny zostać niezwłocznie podane do wiadomości członków Spółdzielni, poprzez ich wywieszenie na tablicach ogłoszeń we wszystkich klatkach schodowych.

VIII.GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 78

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach Rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych.
3. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

§ 79

1. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 80

(Inwestycje mieszkaniowe)

Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe na podstawie zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie wieloletnich kierunków rozwoju Spółdzielni.

§ 81

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach;
 - 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne:
 - 1) fundusz remontowy zasobów Spółdzielni;
 - 2) fundusz wkładów budowlanych;
 - 3) fundusze celowe;
 - 4) inne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami Spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

§ 82

1. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeśli podlegało ono takiemu badaniu, wyklada się w biurze Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni, zapoznania się z nim i uzyskania odpisu.
2. Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych spółdzielni.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. skreślone.

VIII. ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA I KARNA CZŁONKÓW ORGANÓW



E. Gier.

§ 82A

1. Członek organów Spółdzielni albo Likwidator za ogłaszanie danych nieprawdziwych albo przedstawienie ich organom spółdzielni, władzom państwowym, członkom spółdzielni lub lustratorowi ponoszą odpowiedzialność karną.
2. Członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

IX. POSTANOWIENIA I KOŃCOWE

§ 83

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Skreślony

§ 85

1. skreślony
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem obowiązują w szczególności aktualne przepisy ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o własności lokali.

Joanna Kruczkowska

Elżbieta Gierczyńska