STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie"** zwana dalej - Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Cieszyn
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczpospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, zarządzanie zasobami nieruchomości, będącymi w zarządzie Spółdzielni, na rzecz osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię lub posiadających tytuły prawne do lokali, należących do zasobów Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą w interesie swoich członków oraz działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   1) PKD 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
   2) PKD 68.20.Z - Wynajem i Zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
   3) PKD 68.31.Z - Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
   4) PKD 68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
   1) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni;
   2) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni;

3) Zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków;
4) na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości;
5) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
6) prowadzenie działalności gospodarczej w interesie członków Spółdzielni;
7) prowadzenie wykonawstwa własnego dla potrzeb Spółdzielni;
8) prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

II. CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

II. 1. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i osoba prawna, jeżeli odpowiadają wymogom Statutu:
   1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
   2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
   3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności";
   5) będąca założycielem Spółdzielni przy czym członkostwo takiej osoby ustaje jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego nie ustanowi na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu, albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
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, ekspektatywa własności lokalu, lub będąca założycielem Spółdzielni, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba, której przysługuje prawo do garażu wolnostojącego.

§6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Osoby, którym członkostwo w Spółdzielni nie przysługuje z mocy prawa, starając

się o członkostwo w Spółdzielni obowiązani są złożyć deklarację członkowską obejmującą następujące dane:

a. imię i nazwisko oraz adres stałego zamieszkania,
b. numer PESEL,
c. oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z członkostwem i Zarządzaniem nieruchomościami, o treści, ustalonej przez Zarząd, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
d. dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku, z którym osoba ubiega się o członkostwo,
e. deklarację członkowską w imieniu osoby niemającej zdolności do czynności prawnych podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

§ 7

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.
2. Zarząd Spółdzielni, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.
3. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
4. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), zmianę danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia wobec Spółdzielni, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
5. Członek Spółdzielni ma obowiązek aktualizować dane w razie ich zmiany. W razie doręczania korespondencji przez Spółdzielnię na ostatni podany do rejestru adres zamieszkania i brakiem jej odbioru, uważa się ją za skuteczne doręczenie z datą zwrotu korespondencji na rzecz Spółdzielni.
6. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

II. 2. PRAWA CZŁONKÓW.

§ 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu oraz z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, a w szczególności:
   1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni. Osoby nieposiadające zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez swoich przedstawicieli ustawowych, z tym, że nie posiadają biernego prawa wyborczego. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich pełnomocników;

2) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu;
4) prawo żądania do zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw w trybie przewidzianym w niniejszym Statucie;
5) otrzymywania, w sposób wskazany w statucie, informacje o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
6) prawo otrzymania, w terminie do 30 dni roboczych od daty złożenia pisemnego wniosku, odpisu Statutu oraz Regulaminów wydanych na podstawie Statutu;
7) prawo otrzymania, w terminie do 30 dni roboczych od daty złożenia pisemnego wniosku, kopii Uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze. Koszty sporządzania kopii tych dokumentów pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, a wysokość opłaty za stronę kopiowanych dokumentów ustala Zarząd;
8) spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeśli 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 winna być wyrażona na piśmie i członek może od niej odwołać się do Sądu;
9) prawo zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
10) prawo do zamiany lokalu;
11) prawo do przeglądania protokołów oraz uchwał organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków;
12) Prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, w sprawach między członkiem a Spółdzielnią;
13) Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni;
14) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni;
15) prawo żądania zawarcia umowy:
    a. przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
    b. przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu;
16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów;
17) prawo do wynajmu lokalu;
18) czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i ocenianie jej działalność

19) korzystanie z innych praw określonych w Statucie oraz obowiązujących ustawach.

II. 3. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 9

1. Członek obowiązany jest:
   1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu oraz opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
   2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości;
   3) uczestniczyć w wydatkach w częściach przypadających na ich lokale, związanych z eksploatacja i utrzymaniem lokalu, utrzymywaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, jeżeli taką Spółdzielnia prowadzi.
   4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów;
   5) zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych zawartych w deklaracji-członkowskiej, a także o zdarzeniach, które mają wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, w szczególności o ilości osób zamieszkujących w lokalu - w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany;
   6) wskazać Spółdzielni dane osób, które stale zamieszkują w lokalu, do którego posiada tytuł prawny,
   7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie
   8) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym,
   9) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię;
   11) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie przeznaczenia lokalu i wszelkich okolicznościach, skutkujących zmianą wysokości opłat;
   12) przestrzegać postanowień regulaminu porządku domowego;
   13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody;
   14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu i instalacji oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;
   15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
   16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
   17) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

II. 4. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadkach, określonych ustawą.
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.
4. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiące. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia, na wniosek członka okres wypowiedzenia za zgodą Zarządu może być skrócony.
5. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
6. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§11

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni roboczych, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 60 dni roboczych od dnia ich złożenia. Zaświadczenia są wydawane w terminie 7 dni roboczych.
2. O każdym przypadku niezałatwienia sprawy w terminie Zarząd jest obowiązany zawiadomić członka, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin załatwienia sprawy.
3. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
4. Członek lub inna osoba może ustanowić pełnomocnika do działania przed Spółdzielnią. Pełnomocnikiem może być osoba fizyczna posiadająca zdolność do czynności prawnych.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie, w formie dokumentu elektronicznego lub zgłoszone do protokołu. Pełnomocnictwo w formie dokumentu elektronicznego powinno być opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
6. Pełnomocnik dołącza do akt oryginał lub urzędowo poświadczony odpis pełnomocnictwa. Adwokat, radca prawny, rzecznik patentowy, a także doradca podatkowy mogą sami uwierzytelnić odpis udzielonego im pełnomocnictwa oraz odpisy innych dokumentów wykazujących ich umocowanie. Spółdzielnia może w razie wątpliwości zażądać urzędowego poświadczenia podpisu strony.
7. Jeżeli odpis pełnomocnictwa lub odpisy innych dokumentów wykazujących umocowanie zostały sporządzone w formie dokumentu elektronicznego, ich

uwierzytelnienia dokonuje się, opatrując odpisy kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

8. W sprawach mniejszej wagi Spółdzielnia może nie żądać pełnomocnictwa, jeśli pełnomocnikiem jest członek najbliższej rodziny lub domownik strony, a nie ma wątpliwości, co do istnienia i zakresu upoważnienia do występowania w imieniu strony.
9. Niniejszy paragraf nie reguluje pełnomocnictwa do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, którego dotyczy paragraf 15 Statutu.

§12

1. Od uchwał podjętych przez Zarząd w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od otrzymania Uchwały. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Zarządu, a Zarząd ma prawo zmienić decyzję na korzyść odwołującego.
2. W przypadku podtrzymania zaskarżonej Uchwały Zarząd kieruje odwołanie niezwłocznie do Rady Nadzorczej. Jeżeli w wyznaczonym 14 dniowym terminie członek nie złoży odwołania, Uchwała Zarządu staje się prawomocna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzeć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis Uchwały wraz z uzasadnieniem. Uchwała podjęta przez Radę Nadzorczą w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia swoich praw przez członków na drodze sądowej.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§13

1. Organami spółdzielni są:
   a) Walne Zgromadzenie
   b) Rada Nadzorcza
   c) Zarząd
2. W Spółdzielni Walne Zgromadzenie nie jest podzielone na części.

§14

1. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy „za" i" przeciw." Wstrzymanie się od głosu nie wpływa na wynik głosowania.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, bez względu na ilość obecnych, upoważnionych do głosowania, za wyjątkiem uchwał Rady Nadzorczej i Zarządu, które są podejmowane w obecności, co najmniej połowy osób uprawnionych do głosowania.
3. Działalność organów Spółdzielni jest jawna wobec jej członków.

IV.1. WALNE ZGROMADZENIE

§15

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż 1 członka.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
7. Zarząd zwołuje także Walne Zgromadzenie w ciągu 4 tygodni po wniesieniu żądania jego zwołania:
   1) przez Radę Nadzorczą ;
   2) na pisemny wniosek z podaniem celu jego zwołania, podpisany przez 1/10 członków, jednak nie mniej niż 60 członków .
8. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie poprzez doręczenie zawiadomień do skrzynki oraz wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, na co najmniej 21 dni przed dniem obrad.
9. 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.
10. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10 w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków musi być poparty, przez co najmniej 10 Członków.
12. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
13. 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.
14. Członek ma prawo zgłaszania pisemnie poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
15. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projekty uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.
16. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim Członków.
17. Powyższa zasada obowiązuje także w przypadku uchwał podejmowanych w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycie nieruchomości, zbycia zakładu lub

innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

18. Członkowie Spółdzielni potwierdzają swoją obecność poprzez złożenie podpisu na liście obecności Członków.
19. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość, chyba, że ustawa lub Statut wskazują inną wymaganą większość.
20. Uchwała Walnego Zgromadzenia dotycząca zmiany Statutu wymaga większości 2/3 głosów ogólnej liczby Członków uczestniczących w Zgromadzeniu.
21. Głosowanie w każdej sprawie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów, odbywa się jawnie poprzez podniesienie ręki.

§16

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel i kieruje obradami do chwili wyboru Prezydium i Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.
2. Obecni na Walnym Zgromadzeniu Członkowie wybierają:
   1) Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie:
   przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz ;
   2) Komisję mandatowo - skrutacyjną Walnego Zgromadzenia w składzie trzyosobowym. Komisja dokonuje wyboru spośród siebie przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza;
   3) Komisję uchwał i wniosków w składzie trzyosobowym. Komisja dokonuje wyboru spośród siebie przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza
3. Do zadań przewodniczącego Walnego Zgromadzenia należy:
   1) sprawdzenie listy obecności Członków;
   2) prowadzenie obrad zgodnie z ustalonym porządkiem obrad i Statutem Spółdzielni ;
   3) udzielanie głosu w kolejności zgłaszania się z tym, że członkom Rady Nadzorczej i Zarządu przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością;
   4) podejmowanie decyzji w sprawie ograniczenia dyskusji w danej sprawie w taki sposób, że udzielony zostanie tylko jeden głos z poparciem danego wniosku lub uchwały i jeden głos przeciwny;
   5) podejmowanie decyzji o ograniczeniu czasu wystąpienia mówców;
   6) podejmowanie decyzji o zamknięciu listy mówców;
   7) żądanie przerw organizacyjnych lub technicznych;
   8) wydawanie Zarządzeń porządkowych;
   9) udzielanie głosu w sprawie nieobjętej porządkiem obrad - w przypadku zgłoszenia wniosku formalnego (zamknięcie listy mówców, ograniczenia czasu wystąpień mówców, głosowanie bez dyskusji, zmiana prowadzenia dyskusji, Zarządzenie przerw w obradach, uchylenie Zarządzenia przewodniczącego). O podjęciu wniosku formalnego decyduje Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów;
   10) wyjaśnienie sposobu głosowania;
   11) podejmowanie decyzji w innych sprawach zgodnie z przyjętymi powszechnie zasadami obradowania;
   12) ogłaszanie zamknięcia Walnego Zgromadzenia.
4. Do zadań Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia należy:
   1) zbadanie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenie, a to terminowego zawiadomienia Członków o Walnym Zgromadzeniu, miejscu i porządku obrad;

2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności Członków i pełnomocników na Walnym Zgromadzeniu oraz sprawdzenie czy Członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych - legitymują się odpowiednimi uprawnieniami;
3) bieżące kontrolowanie obecności Członków w trakcie obrad, w szczególności podczas głosowań;
4) obliczanie wyników głosowań jawnych i ich ogłaszanie;
5) rozdawanie kart do głosowania w przypadku głosowań tajnych oraz zbieranie kart do zamkniętych urn;
6) wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzaniem głosowania;
7) sporządzanie protokołu z przeprowadzonych czynności podpisanego przez przewodniczącego komisji i sekretarza. Protokół powinien zawierać datę, liczbę Członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, liczbę osób biorących udział w danym głosowaniu, liczbę głosów za i przeciw przyjęciu uchwały lub wniosku, ilości wydanych kart do głosowania tajnego.

5. Do zadań Komisji Uchwał i Wniosków należy rozpatrzenie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków oraz projektów Uchwał w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu.
6. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany jest przez przewodniczącego i sekretarza komisji. Przewodniczący poszczególnych komisji przekazują protokoły sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
7. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący zebrania oraz sekretarz.

§17

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
   a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno kulturalnej;
   b) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
   c) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
   d) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
   e) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
   f) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich;
   g) oznaczania najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
   h) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
   i) rozpatrywanie postępowania wewnątrz spółdzielczych odwołań od uchwał rady;
   j) uchwalanie zmian statutu i regulaminu Rady Nadzorczej;
   k) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
   l) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;

m) wybór i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej,
n) uchwalenie Regulaminu wyboru członków Zarządu.

2. Walne Zgromadzenie może uchwalić regulamin swoich obrad.

IV.2. RADA NADZORCZA

§ 18

1. Rada Nadzorcza jest organem sprawującym nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 5-7 Członków, wybranych spośród Członków Spółdzielni.
3. Wybór Członków Rady Nadzorczej odbywa się na Walnym Zgromadzeniu.
4. Kandydatów na Członków Rady Nadzorczej mają prawo zgłaszać Członkowie Spółdzielni. Zgłoszenie winno zawierać:
   1) dane osobowe - imię, nazwisko osoby zgłaszającej oraz imię i nazwisko kandydata na członka RN;
   2) zgodę zgłaszanej osoby na kandydowanie;
   3) oświadczenie o braku przeszkód do kandydowania.
5. Wybory przeprowadza się w głosowaniu tajnym przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są imiona i nazwiska kandydatów.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić :
   1) pracownicy Spółdzielni - z chwilą nawiązania stosunku pracy w tej Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej
   2) osoby pozostające w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa, czy powinowactwa z członkami Zarządu, kierownikami działalności gospodarczej Spółdzielni lub osoby powiązane ze Spółdzielnią z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej lub czerpiący z tych powiązań korzyści materialne.
7. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się następnego dnia po Walnym Zgromadzeniu następującym bezpośrednio po jej wyborze i kończy się z dniem Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od jej wyboru włącznie.
8. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
   1) zrzeczenia się mandatu
   2) ustania członkostwa w Spółdzielni
   3) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie
   4) śmierci.
9. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat - do Rady Nadzorczej do końca kadencji wchodzi ten spośród Członków, który w wyborach uzyskał kolejno największą ilość głosów.
10. Ta sama osoba nie może być członkiem Rady Nadzorczej przez więcej niż dwie pełne kadencje.

§ 19

1. Rada Nadzorcza wybiera spośród siebie Prezydium Rady w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. W skład Prezydium wchodzi także Przewodniczący Komisji stałej.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej

3. Rada może powoływać ze swego składu komisje stałe lub czasowe
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem Członków organów Spółdzielni czy jej etatowych służb.
5. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe ustalone w następujący sposób: dla Przewodniczącego i Sekretarza po 30%, dla zastępcy Przewodniczącego 20%, dla pozostałych Członków po 15% minimalnego wynagrodzenia minimalnego pracowników, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Ryczałt podstawowy podlega podwyższeniu o 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Członka Rady Nadzorczej, będącego członkiem komisji Rady Nadzorczej, w okresie działania komisji.
6. Podstawę do wypłaty wynagrodzenia ryczałtowego stanowi udział, w co najmniej jednym w miesiącu posiedzeniu Rady Nadzorczej, potwierdzony podpisem na liście obecności. O sposobie rozliczenia pobranego, a nienależnego wynagrodzenia przez Członka Rady Nadzorczej decyduje Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 20

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
   1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych, programów działalności społeczno-kulturalnej;
   2) nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni poprzez:
      a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
      b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków;
      c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej Członków;
   3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
   4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości dla potrzeb, na które przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu;
   5) wybór i odwołanie Członków Zarządu, w tym prezesa (w głosowaniu tajnym);
   6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
   7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu, składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
   8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch Członków Rady przez nią upoważnionych;
   9) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni;
   20) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Zarządu.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu 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.

§ 21

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po jej wyborze, w celu jej ukonstytuowania zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Członków Rady.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego Zastępca.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 Członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej, bądź elektronicznej, na co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady. W wyjątkowych sytuacjach, pomimo braku zapisu w porządku obrad istnieje możliwość podjęcia uchwały, gdy skład Rady jest kompletny i wszyscy wyrażają zgodę na ujęcie jej projektu w porządku obrad.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym Członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 22

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania Uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

IV.3. ZARZĄD

§ 23

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych innym organom Spółdzielni na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących i Statutu. W szczególności Zarząd :
   1) prowadzi gospodarkę Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonuje związane z tym czynności organizacyjne i finansowe;
   2) zabezpiecza majątek Spółdzielni;
   3) sporządza roczne sprawozdania z działalności oraz sprawozdania finansowe i przedkłada je do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu ;
   4) składa sprawozdania ze swej działalności pozostałym organom Spółdzielni ;
   5) zwołuje i organizuje Walne Zgromadzenie ;

6) zaciąga kredyty bankowe i inne zobowiązania do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie;
7) udziela pełnomocnictw;
8) składa wnioski o przeprowadzenie lustracji Spółdzielni w okresach prawem przepisanych;
9) podejmuje uchwały określające przedmiot odrębnej własności w budynkach Spółdzielni oraz rozpatruje odwołania od tych uchwał;
10) występuje z żądaniem o sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości na wniosek większości właścicieli lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości
11) współdziała z organizacjami samorządowymi, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi

§ 24

1. W skład Zarządu wchodzi 1-2 Członków. W przypadku Zarządu dwuosobowego są to prezes i jego zastępca.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Powołanie i odwołanie członka Zarządu odbywa się w głosowaniu tajnym.

§ 25

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, stosunek pracy nawiązuje Rada Nadzorcza na podstawie umowy o pracę lub przez zawarcie kontraktu menagerskiego.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 26

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 27

1. W przypadku Zarządu wieloosobowego, oświadczenie woli za Spółdzielnię składają, co najmniej dwaj Członkowie Zarządu lub jeden Członek Zarządu z pełnomocnikiem.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 28

1. Zarząd może udzielić jednemu z Członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności

określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga akceptacji Rady Nadzorczej.

IV.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.

§ 29

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich Członków do czasowego pełnienia funkcji członka (Członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub Członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których :
   1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabiega o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
   2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada podejmuje Uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie, które powinno się odbyć w terminie 6 miesięcy od dnia zawieszenia członka Rady w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady.
8. Dokonując wyborów Członków Rady Nadzorczej i Zarządu należy uwzględniać kwalifikacje zawodowe i osobowościowe przydatne do pełnienia funkcji Członków tych organów.

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU

§ 30

1. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni jest:
   1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
   2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
   3) prawo odrębnej własności lokalu
   4) umowa najmu lokalu

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego związane jest z członkostwem Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom, które nie są członkami Spółdzielni.
4. W terminie do 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu.
5. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 31

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Członków Spółdzielnia może :

1) ustanawiać na rzecz Członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, w przypadkach określonych ustawą,
2) ustanawiać na rzecz Członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

V.1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 32

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz, której ustanowione jest prawo na czas nieoznaczony, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegająca się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy, o której mowa w punkcie 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.

8. 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.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 33

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 34

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa, a w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.o.s.m. za okres, co najmniej 6-ciu miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządku domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym - z chwilą prawomocności orzeczenia Sądu zainicjowanego powództwem ze strony Spółdzielni.
2. 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 i kosztami.
3. Roszczenie, o którym mowa w pkt. 2.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.
4. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie prawomocne orzeczenie Sądu może dotyczyć jednego z małżonków albo oboje małżonków.

V.2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 35

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

§ 36

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 37

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego 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.

V.2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO

§ 38

Do spółdzielczego własnościowego prawa użytkowego stosuje się przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§39

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym lub prawnym lokale mieszkalne, wolne w sensie prawnym.

V.3. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 40

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

§ 41

Umowa, o której mowa w § 52 Statutu, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i określa:

1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie tego prawa do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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) inne warunki, a w szczególności dotyczące:
   a) terminów wpłat wkładu budowlanego,

b) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
c) terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,

§ 42

Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 52 Statutu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności", która jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 43

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na 3 miesiące przed końcem kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 52 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegającej się o ustanowienie tego prawa lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 44

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie tego prawa albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§45

1. Ustanowienie na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
2. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka własność samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właściciela.

3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby uprawnionej nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

VI. ZAMIANA LOKALI

§ 46

1. Spółdzielnia umożliwia członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, a także wymianę z osobami zajmującymi lokale mieszkalne niestanowiące własność Spółdzielni, o ile spełniają warunki określone w Statucie
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Rada Nadzorcza może uchwalić Regulamin zamiany lokali mieszkalnych.

VII. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

§47

1.Zasady wnoszenia i rozliczania wkładów oraz rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu określają przepisy ustawy.
2.Rada Nadzorcza może uchwalić Regulamin wnoszenia i rozliczania wkładów oraz rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§48

1. Przekształcenie tytułu prawnego do lokalu (ustanowienie i przeniesienie własności lokalu) Spółdzielnia przeprowadza na wniosek członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Zasady przekształcenia określają przepisy ustawy.
3. Ustanowienie i przeniesienie własności lokalu nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

IX. 1. ZASADY OGÓLNE.

§ 49

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego i gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 50

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej Uchwałą Walnego Zgromadzenia Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 51

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 52

1. Spółdzielnia tworzy fundusze :
   1) Fundusz udziałowy
   2) Fundusz zasobowy
   3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
   4) Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
2. Spółdzielnia tworzy inne fundusze niewyszczególnione w ust. 1 na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia i wpisania funduszu do Statutu.
3. Regulaminy gospodarowania środkami funduszy uchwala Rada Nadzorcza.

§ 53

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo - różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową.
4. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na cele, zgodne z uchwałą Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem uwzględnienia przepisów ustawy.

5. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty.

6. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z funduszu udziałowego.
7. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości, według zasad określonych odrębnymi przepisami. Uchwałę w sprawie poddania sprawozdania badaniu podejmuje Rada Nadzorcza.
8. Na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia wykłada się w lokalu Spółdzielni i udostępnia na stronie internetowej Spółdzielni w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z następującymi dokumentami:
   1) roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni,
   2) sprawozdanie finansowe,
   3) opinię biegłego rewidenta, o ile została sporządzona,
   4) sprawozdanie Rady Nadzorczej,
   5) projekty innych dokumentów i uchwał, które będą przedmiotem rozpoznania na Walnym Zgromadzeniu

IX. 2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

§ 54

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie 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 u.o.s.m..
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak Członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 u.o.s.m..
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
   a. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1- 4;
   b. 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.

6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1- 4, wnosi się, co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości. W indywidualnych przypadkach Zarząd może odstąpić od naliczania odsetek.
10. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1-4 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, w tym koszty Zarządu, Rady Nadzorczej i innych organów, kosztów wynikających z przynależności do związków, o których postanowi Walne Zgromadzenie Członków, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni oraz koszty podatków i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.
11. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
12. Szczegółowe jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów określa regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 55

Wysokość opłat, o których mowa w § 54 jest ustalana przez Zarząd na podstawie:
1) planu kosztów Zarządzania nieruchomościami,
2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
4) i innych regulaminów.

§ 56

1. W przypadku uzyskania członkostwa przez osobę o ograniczonej zdolności do czynności prawnej jej ustawowy lub prawny przedstawiciel składa zobowiązanie na piśmie regulowania należności wobec Spółdzielni z tytułu korzystania z lokalu.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić Członków, co najmniej:
   1) 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego - składników opłat, których wysokość nie jest zależna od Spółdzielni,

2) trzy miesiące przed wprowadzeniem opłat - składników opłat, których wysokość jest zależna od Spółdzielni,

3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bądź bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową jak również na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat niezależnych od Spółdzielni w zmienionej wysokości.

IX. 3. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

§ 57

1. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych Członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

X. PRZEPISY SZCZEGÓLNE, KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 58

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Statut jak również jego zmiany wchodzą w życie z dniem jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 59

Do czasu wydania nowych regulaminów, o których mowa w Statucie stosuje się dotychczasowe regulaminy, jeżeli nie są sprzeczne z przepisami Statutu oraz obowiązującymi ustawami.

Uchwała nr 7/2018 z dnia 15 czerwca 2018 roku podjęta na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w sprawie uchylenia dotychczasowego brzmienia Statutu i przyjęcia jego nowego brzmienia wchodzi w życie z dniem jej zarejestrowania przez Sąd rejonowy w Bielsku-Białej VIII Wydz. Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Teresa Wrona

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Adam Paprocki