

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„AKADEMICKA”

we Wrocławiu

Wrocław, 2018r.

Spis treści

Rozdział 1. Postanowienia ogólne, cel i przedmiot działalności.....	6
Art. 1 [Postanowienia wstępne]	6
Art. 2 [Słownik pojęć]	6
Art. 3 [Majątek Spółdzielni]	7
Art. 4 [Cel Spółdzielni]	7
Art. 5 [Przedmiot działalności Spółdzielni]	7
Art. 6 [Podstawy prawne działania spółdzielni]	7
Rozdział 2. Członkowie spółdzielni, ich prawa i obowiązki	8
Art. 7 [Członkostwo w spółdzielni]	8
Art. 8 [Zasady i tryb powstania członkostwa w Spółdzielni]	10
Art. 9 [Procedura stwierdzania członkostwa i przyjęcia w poczet członków]	10
Art. 10 [Odmowa stwierdzenia powstania członkostwa]	11
Art. 11 [Rejestr członków]	12
Rozdział 3. Prawa i obowiązki członków	12
Art. 12 [Równość praw i obowiązków]	12
Art. 13 [Prawa członków spółdzielni]	12
Art. 14 [Wydawanie odpisów i kopii dokumentów]	13
Art. 15 [Obowiązki członków spółdzielni]	14
Art. 16 [Zmiana adresu korespondencyjnego]	15
Art. 17 [Zamieszkiwanie poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej]	15
Art. 18 [Prowadzenie korespondencji drogą elektroniczną]	15
Art. 19 [Wykonywanie praw członkowskich]	16
Art. 20 [Ustanie członkostwa w Spółdzielni]	16
Rozdział 4. Wpisowe i udziały	18
Art. 21 [Wpisowe i udziały]	18
Rozdział 5. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	18
Art. 22. [Postępowanie wewnątrzspółdzielcze, zaskarżanie uchwał]	18
Art. 23 [Odwołanie do sądu]	19
Art. 24 [Zaskarżanie uchwał Zarządu i rozpatrywanie wniosków przez Zarząd]	19
Art. 25. [Odwołanie od uchwały Rady]	20
Art. 26. [Sposób doręczenia uchwał]	20
Rozdział 6. Organy spółdzielni – przepisy ogólne	20
Art. 27 [Organy Spółdzielni]	20

Art. 28 [Postanowienia ogólne dotyczące podejmowania uchwał przez organy spółdzielni]	20
Art. 29 [Obliczanie wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały organu]	21
Art. 30 [Uchwały podejmowane w głosowaniu tajnym]	21
Art. 31 [Uchwały wymagające kwalifikowanej większości głosów]	22
Art. 32 [Głosowania członków Rady Nadzorczej i Zarządu w sprawach ich dotyczących]	22
Rozdział 7. Organy Spółdzielni – Walne Zgromadzenie	23
Art. 33 [Wstęp]	23
Art. 34 [Uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu]	23
Art. 35 [Głosowanie i udział w Walnym Zgromadzeniu]	23
Art. 36 [Kompetencje Walnego Zgromadzenia]	24
Art. 37 [Zwoływanie Walnego Zgromadzenia]	25
Art. 38 [Zawiadamianie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia]	26
Art. 39 [Zamieszczanie spraw w porządku obrad]	27
Art. 40 [Otwarcie Walnego Zgromadzenia i wybór prezydium]	28
Art. 41 [Obowiązki członków Prezydium]	28
Art. 42 [Komisje]	29
Art. 43 [Protokoły z czynności komisji]	29
Art. 44 [Zatwierdzanie porządku obrad]	30
Art. 45 [Sposób prowadzenia obrad]	30
Art. 46 [Podejmowanie uchwał na Walnym Zgromadzeniu]	31
Art. 47 [Wolne wnioski]	32
Art. 48 [Zakończenie Walnego Zgromadzenia]	32
Art. 49 [Protokoły z obrad]	32
Art. 50 [Obowiązywanie uchwał Walnego Zgromadzenia i ich uchylanie]	33
Art. 51. [Zaskarżanie uchwał Walnego przez właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni]	34
Art. 52. [Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu]	34
Art. 53. [Odpowiedzialność członków Rady Nadzorczej i Zarządu]	34
Rozdział 8. Organy Spółdzielni – Rada Nadzorcza	34
Art. 54 [Rola Rady Nadzorczej]	34
Art. 55 [Skład Rady Nadzorczej i jej kadencja]	35
Art. 56 [Kto nie może być członkiem Rady Nadzorczej]	35
Art. 57 [Zgłaszanie i prezentacja kandydatów na członków Rady Nadzorczej]	36
Art. 58 [Wybory członków Rady Nadzorczej]	36
Art. 59 [Wynagrodzenie członków Rady za udział w posiedzeniach]	37
Art. 60 [Prezydium Rady]	38
Art. 61 [Wygaśnięcie mandatu członka Rady Nadzorczej]	38
Art. 62 [Kompetencje Rady Nadzorczej]	39

Art. 63 [Zasady pracy Rady Nadzorczej]	41
Rozdział 9. Organy Spółdzielni – Zarząd.....	41
Art. 64 [Rola Zarządu i jego skład]	41
Art. 65 [Wybór i odwołanie członków Zarządu]	41
Art. 66 [Stosunek pracy]	42
Art. 67 [Kompetencje Zarządu]	42
Art. 68 [Zasady pracy Zarządu].....	43
Art. 69 [Zasady zawierania umów]	43
Art. 70 [Składanie oświadczeń woli]	43
Rozdział 10. Tytuły prawne do lokali.....	44
Art. 71 [Rodzaje praw do lokali].....	44
Art. 72 [Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego].....	44
Art. 73 [Dziedziczenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.....	45
Art. 74 [Prawo odrębnej własności]	45
Art. 75 [Przeniesienie własności lokalu].....	45
Art. 76 Warunki przeniesienia własności lokalu.....	45
Art. 77 [Sposób rozpatrywania wniosków o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu]	46
Art. 78 [Należności związane z przekształceniem tytułu prawnego do lokalu]	46
Art. 79 [Spółdzielcze własnościowe prawo do lokali o innym przeznaczeniu oraz do miejsc postojowych].....	47
Rozdział 11. Gospodarka Spółdzielni.	47
Art. 80 [Podstawowe założenia gospodarki spółdzielni].....	47
Art. 81 [Zasady prowadzenia rachunkowości]	47
Art. 82 [Rok obrachunkowy].....	47
Art. 83 [Nadwyżka bilansowa i strata bilansowa]	48
Art. 84 [Plan rzeczowo-finansowy]	48
Art. 85 [Fundusze Spółdzielni]	48
Art. 86 [Zasady udzielania zamówień]	49
Art. 87 [Możliwość zaciągania kredytów i pożyczek]	49
Rozdział 12. Fundusz remontowy.	49
Art. 88 [Utworzenie funduszu remontowego]	49
Art. 89 [Prowadzenie ewidencji wpływów i wydatków]	49
Art. 90 [Zasady rozliczeń wpływów i wydatków funduszu remontowego].....	50
Rozdział 13. Opłaty za użytkowanie lokali, pożytki.....	51
Art. 91 [Obowiązek uiszczania opłat]	51
Art. 92 [Ustalanie rodzaju i wysokości opłat oraz odpisów na fundusz remontowy].....	51
Art. 93 [Kalkulacja opłat i zmiana opłat]	52
Art. 94 [Zasady wnoszenia opłat]	53

Art. 95 [Zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości]	53
Art. 96 [Przeznaczenie pożytków i innych przychodów, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej]	54
Art. 97 [Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej]	54
Art. 98 [Sankcje].....	54
Rozdział 14. Zarządzanie nieruchomościami	55
Art. 99 [Sprawowanie zarządu przez Spółdzielnię]	55
Art. 101 [Kompetencje organów Spółdzielni przy zarządzaniu nieruchomością wspólną]	55
Rozdział 15. Działalność inwestycyjna	56
Art. 102 [Podejmowanie działalności inwestycyjnej]	56
Art. 103 [Umowa o budowę lokalu]	57
Art. 104 [Rozwiązanie umowy o budowę lokalu]	57
Art. 105 [Ustalanie kosztów budowy i sposób wnoszenia wkładów]	57
Art. 106 [Indywidualne zasady rozliczeń dla każdego zadania inwestycyjnego]	58
Art. 107 [Skutki niewniesienia wkładu]	59
Art. 108 [Skutki rozwiązania umowy]	59
Art. 109 [Wnoszenie wkładów budowlanych]	59
Rozdział 16. Rozliczenia z tytułu udziałów i wkładów	60
Art. 110 [Rozliczenie udziałów]	60
Rozdział 17. Najem lokali	60
Art. 111 [Najem lokali]	60
Rozdział 18. Postanowienia końcowe i przejściowe	60
Art. 112 [Przepis przejściowy]	60
Art. 113 [Regulaminy].....	60
Art. 114 [Likwidacja majątku]	61
Art. 115 [Sprawy nieunormowane]	61
Art. 116 [Wprowadzanie zmian Statutu]	61
Art. 117 [Wejście w życie zmian Statutu]	61
Art. 118 [Uchylenie Statutu]	61

Rozdział 1. Postanowienia ogólne, cel i przedmiot działalności spółdzielni

Art. 1 [Postanowienia wstępne]

- §1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Akademicka”, zwana dalej Spółdzielnią, jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem o nieograniczonej liczbie członków i zmiennym składzie osobowym, której celem działania jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków oraz innych osób niebędących członkami spółdzielni.
- §2. Spółdzielnia w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą i zarządza swoim majątkiem.
- §3. Siedzibą i terenem działania Spółdzielni jest miasto Wrocław.
- §4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

Art. 2 [Słownik pojęć]

- §1. Użyte w Statucie określenia oznaczają
1. Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Akademicka” we Wrocławiu,
 2. Statut - niniejszy Statut,
 3. Zarząd - Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Akademicka” we Wrocławiu,
 4. Rada - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Akademicka” we Wrocławiu,
 5. Walne Zgromadzenie - Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Akademicka” we Wrocławiu,
 6. Członek - członek Spółdzielni Mieszkaniowej „Akademicka” we Wrocławiu,
 7. Prawo Spółdzielcze - ustawa z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz.1560 z późniejszymi zmianami),
 8. USM - ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późniejszymi zmianami)
 9. Spółdzielcze prawa do lokalu - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 10. Lokal - w rozumieniu nadanym przepisem art. 2 ust. 1 USM,
 11. Osoby bliskie - osoby, o których mowa w art. 2 ust. 5 USM,
 12. Opłaty eksploatacyjne – opłaty o których mowa w przepisie art. 4 USM,
 13. Należności Spółdzielni – opłaty na rzecz Spółdzielni, w szczególności opłaty, o których mowa w art. 4 ustawy, odpisy na fundusz remontowy, kwoty spłaty kredytów mieszkaniowych obciążające lokal, należności z tytułu umów najmu części wspólnych i majątku spółdzielczego.
 14. Przepisy powszechnie obowiązujące – w szczególności przepisy ustaw, w tym Prawa Spółdzielczego i USM.
 15. Termin zawity to termin, w którym możliwe jest dokonanie określonej czynności. Czynność dokonana po tym terminie nie wywołuje skutków prawnych.

Art. 3 [Majątek Spółdzielni]

- §1. Majątek Spółdzielni jest prywatną współwłasnością członków Spółdzielni.
- §2. Nabycie członkostwa w Spółdzielni jest jednoznaczne z nabyciem prawa współwłasności do majątku Spółdzielni i czerpania z niego pożytków proporcjonalnie do posiadanych udziałów w części wspólnej spółdzielni.
- §3. Regulamin rozliczania udziału w pożytkach spółdzielni określa w jaki sposób udział w pożytkach związany jest z posiadaniem udziałami w części wspólnej spółdzielni.
- §4 Utrata członkostwa w Spółdzielni jest jednoznaczna z utratą prawa współwłasności do majątku Spółdzielni i czerpania z niego pożytków.

Art. 4 [Cel Spółdzielni]

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz i ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Art. 5 [Przedmiot działalności Spółdzielni]

- §1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 2. wynajem i zarządzenie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 3. zarządzanie nieruchomościami wykonywanym na zlecenie podmiotów zewnętrznych,
 4. prowadzenie działalności operatora telewizji kablowej, nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych,
 5. prowadzenie innej działalności gospodarczej związanej z realizacją celu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- §2. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi. Może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne.

Art. 6 [Podstawy prawne działania spółdzielni]

- §1. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 roku – o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2013 poz. 1222) z późniejszymi zmianami zwaną dalej „USM”, ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2017 poz. 1560), zwaną dalej „Prawo Spółdzielcze”, ustawie o własności lokali (Dz. U.

1994 nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami) i innych właściwych ustaw, niniejszego Statutu oraz uchwalonych zgodnie ze Statutem Regulaminów.

- §2. Szczegółowe regulacje wewnętrzne funkcjonowania Spółdzielni ustalone są przede wszystkim w następujących regulaminach:
- §3. Regulaminach uchwalanych przez Walne Zgromadzenie:
1. Regulamin Walnego Zgromadzenia,
 2. Regulamin Rady Nadzorczej,
- §4. Regulaminach uchwalanych przez Radę Nadzorczą:
1. Regulamin Zarządu,
 2. Regulamin gospodarki finansowej,
 3. Regulaminy wszystkich funduszy,
 4. Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji, utrzymania nieruchomości i ustalania opłat,
 5. Regulamin rozliczania udziału w pożytkach spółdzielni,
 6. Regulamin udzielania zamówień.
- §5. Regulaminach uchwalanych przez Zarząd i akceptowanych przez Radę Nadzorczą w formie uchwały:
1. Regulamin użytkowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 2. Regulamin rozliczania kosztów ciepła,
 3. Regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 4. Inne regulaminy tworzone według potrzeb.

Rozdział 2. Członkowie spółdzielni, ich prawa i obowiązki

Art. 7 [Członkostwo w spółdzielni]

- §1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której:
1. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 2. przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
- §2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
- §3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
- §4. Przepisy §1 – 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym

mowa w art. 17¹⁹ USM, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ USM.

- §5. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
- §6. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
- §7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
- §8. Członek spółdzielni wobec którego nastąpiło przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
- §9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom (nie dotyczy to małżonków posiadających odrębność majątkową). W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia w formie uchwały. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
- §10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, z których wszystkie lub część z tytułu posiadania prawa do innego lokalu są już członkami Spółdzielni, osoby te mogą nie dokonywać wyboru wskazanego w ust. 8, jeśli osoby niebędące członkami spółdzielni nie wyrażą sprzeciwu. W przypadku sprzeciwu stosuje się zasady, o których mowa w ust. 8.
- §11. Osoba, o której mowa w ust.1-3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 4 do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
1. imię i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę i siedzibę,
 2. adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo,
 3. miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2.,
 4. PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 5. imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt 2,
 6. numer telefonu oraz adres e-mail.

§12. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 8 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania pisemnie lub mailowo Spółdzielni w terminie 21 dni od zaistnienia zmian. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

§13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia pisemnie osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 7 dni na wskazany przez nią adres.

Art. 8 [Zasady i tryb powstania członkostwa w Spółdzielni]

§1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
2. nabycia ekspektatywy własności.

§2. Członkostwo właściciela posiadającego odrębne prawo do lokalu powstaje po złożeniu pisemnej deklaracji przyjęcia w poczet członków Spółdzielni. Stwierdzenia przyjęcia w poczet członków dokonuje Zarząd w formie uchwały.

Art. 9 [Procedura stwierdzania członkostwa i przyjęcia w poczet członków]

§1. Zarząd Spółdzielni na podstawie kopii dokumentów poświadczonych za zgodność z oryginałem przez pracownika biura spółdzielni potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza na posiedzeniu Zarządu powstanie członkostwa dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Uchwałę Stwierdzającą powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest ona podstawą dokonania zmian w rejestrze członków spółdzielni.

§2. Dokumenty potwierdzające stwierdzenie warunków do nabycia członkostwa zarząd przechowuje w aktach osobowych członka spółdzielni.

§3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z datą nabycia tego prawa z zastrzeżeniem zapisów art. 7 §9. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa do lokalu.

§4. Jeżeli nabycie, o którym mowa w §3 nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z dniem 09.09.2017 r.

§5. Warunkiem uzyskania członkostwa spółdzielni przez nabywcę prawa odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji.

§6. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo w Spółdzielni i zawierać:

1. imię i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę,
2. PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
3. adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo, oraz stwierdzenie jaki to lokal: mieszkalny, użytkowy czy garaż,

4. miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osoby prawnej siedzibę,
 5. adres do korespondencji,
 6. numer telefonu oraz adres email,
 7. oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie przez Spółdzielnię danych osobowych dla celów członkowsko-mieszkaniowych związanych z przystąpieniem i członkostwem w Spółdzielni.
- §7. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
- §8. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
- §9. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
- §10. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub jednego członka Zarządu i ustanowionego przez Zarząd pełnomocnika z podaniem daty przyjęcia.
- §11. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy odrębnej własności lokalu, który spełnił wymagania określone w §4
- §12. Stwierdzenie przyjęcia w poczet członków powinno nastąpić na posiedzeniu Zarządu niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 14 dni.
- §13. O stwierdzeniu przyjęcia w poczet członków Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 7 dni od dnia stwierdzenia jej przyjęcia na członka Spółdzielni.

Art. 10 [Odmowa stwierdzenia powstania członkostwa]

- §1. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej stwierdzenia przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
- §2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę na jej najbliższym posiedzeniu, ale nie później niż w terminie 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
- §3. Rada podejmuje uchwałę, w której:
1. utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję i odmawia przyjęcia w poczet członków, albo
 2. zmienia zaskarżoną uchwałę poprzez przyjęcie osoby ubiegającej się o członkostwo w poczet członków spółdzielni.
- §4. Uchwała Rady w każdym wypadku powinna zawierać uzasadnienie.
- §5. Uchwałę Rady doręcza się osobie ubiegającej się o przyjęcie w poczet członków w terminie 7 dni od jej podjęcia.
- §6. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§7. Od uchwały Rady Nadzorczej przysługuje osobie zainteresowanej prawo wystąpienia do Sądu.

Art. 11 [Rejestr członków]

§1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego wyznaczona prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający:

1. imię i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę,
2. numer wpisu do rejestru,
3. adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo,
4. miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji,
5. zmiany danych podlegających wpisowi do rejestru,
6. datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
7. datę utraty lub ustania członkostwa.

§2. Prawo przeglądania rejestru członków przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni, jego małżonkowi oraz wierzycielom członków lub Spółdzielni w obecności pracownika Spółdzielni.

Rozdział 3. Prawa i obowiązki członków

Art. 12 [Równość praw i obowiązków]

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

Art. 13 [Prawa członków spółdzielni]

§1. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa wskazane przede wszystkim w USM, Prawie Spółdzielczym i Statucie w tym:

1. czynne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2. bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiadają pełną zdolność do czynności prawnych,
3. prawo do zgłaszania i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących działalności Spółdzielni,
4. prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika, oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania tego organu,
5. prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów obowiązujących w spółdzielni,
6. prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, rocznych sprawozdań finansowych, protokołów lustracji wraz z

wnioskami polustracyjnymi oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

7. prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 8. Prawo do uzyskania pełnych informacji dotyczących jego członkostwa.
 9. prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu lub godzącymi w zasady współżycia społecznego,
 10. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą lub Zarząd,
 11. prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń, usług i świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 12. prawo korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom Spółdzielni,
 13. prawo wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie lokalu bez zgody Spółdzielni, z zachowaniem zasad określonych w USM i §3,
 14. prawo do udziału w nadwyżce bilansowej.
- §2. Właścicielowi lokalu wyodrębnionego niebędącemu członkiem spółdzielni przysługują prawa przynależne członkowi wyartykułowane w §1 ust. 3,11,12,13.
- §3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu mieszkalnego, do którego posiada spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo własności 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 w terminie 7 dni.

Art. 14 [Wydawanie odpisów i kopii dokumentów]

- §1. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe Zarząd udostępnia na stronie internetowej Spółdzielni.
- §2. Członek ma prawo otrzymać odpisy i kopie tych dokumentów, do których otrzymania uprawnia go USM i Statut w art. 13 §1 ust. 5.
- §3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalanych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Samodzielne sporządzenie fotokopii i skanu dokumentów z użyciem własnego sprzętu jest bezpłatne.
- §4. Koszty pobierane przez Spółdzielnię za wydanie członkowi kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi określa Zarząd i akceptuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.

- §5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby 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 z uzasadnieniem.
- §6. Członek, któremu odmówiono wydania kopii dokumentów lub wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów i kopii dokumentów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

Art. 15 [Obowiązki członków spółdzielni]

§1. Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów, uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego,
2. wnieść wkład budowlany,
3. terminowo uiszczać opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. niezwłocznie zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych wpisanych do akt członkowskich oraz o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, jednakże nie później niż w terminie 7 dni od zdarzenia będącego podstawą do zmiany danych,
5. Korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom Spółdzielni,
6. dbać o mienie i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
7. użytkować swój lokal w sposób niestwarzający uciążliwości lub zagrożenia dla innych, w szczególności ogrzewać lokal w okresie zimowym dbać o porządek w użytkowanych pomieszczeniach pomocniczych (na balkonach loggiach i tarasach) i piwnicach,
8. udostępnić, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu lokal w razie przeprowadzania konserwacji, remontu, modernizacji, inwentaryzacji, dokonywania koniecznych przeglądów, wyposażania budynku lub jego części w dodatkowe urządzenia lub instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów i odczytu urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów,
9. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednim powstaniem szkody,

10. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
11. wypełniać inne obowiązki nałożone na niego przez Statut, USM lub Prawo Spółdzielcze.

Art. 16 [Zmiana adresu korespondencyjnego]

- §1. Członek jest zobowiązany do informowania Spółdzielni na piśmie w terminie 7 dni o zmianie adresu korespondencyjnego. Zawiadomienie jest skuteczne z chwilą otrzymania go przez Spółdzielnię.
- §2. Niewykonanie obowiązku, o którym mowa w §1 skutkuje uznaniem za skuteczne doręczeń korespondencji kierowanej do członka na adres dotychczasowy. Korespondencja nieodebrana w terminie wyznaczonym przez doręczyciela jest uważana za dostarczoną adresatowi i będzie przechowywana w aktach sprawy, której dotyczy.

Art. 17 [Zamieszkiwanie poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej]

- §1. Członek, który stale zamieszkuje poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej zobowiązany jest wskazać Spółdzielni na piśmie adres do doręczeń w kraju lub pełnomocnika do doręczeń w kraju.
- §2. Niewykonanie obowiązku, o którym mowa w ustępie poprzedzającym skutkuje uznaniem za skuteczne doręczeń kierowanych na dotychczasowy adres korespondencyjny w kraju, wskazany przez członka.

Art. 18 [Prowadzenie korespondencji drogą elektroniczną]

- §1. Członek uprawniony jest do wskazania Spółdzielni adresu poczty elektronicznej, celem dokonywania na ten adres doręczeń pism kierowanych do tego członka przez Spółdzielnię oraz celem dokonywania przez tego członka doręczeń pism kierowanych do Spółdzielni.
- §2. Wskazanie adresu poczty elektronicznej następuje poprzez złożenie przez członka pisemnego oświadczenia w siedzibie Spółdzielni.
- §3. Doręczenia pism kierowanych do członka na adres poczty elektronicznej wskazany zgodnie z §1 i §2 są uważane za skuteczne z chwilą nadania wiadomości e-mail przez Spółdzielnię, z zastrzeżeniem przypadków, w których operator poczty elektronicznej powiadomi Spółdzielnię o niedostarczeniu wiadomości z przyczyn technicznych. W razie niedostarczenia wiadomości e-mail, Spółdzielnia skieruje do członka korespondencję drogą pisemną.
- §4. Doręczenie pisma kierowanego do Spółdzielni przez członka za pośrednictwem poczty elektronicznej jest uważane za skuteczne z chwilą wygenerowania przez system informatyczny Spółdzielni potwierdzenia odbioru wiadomości e-mail od członka.

- §5. Z zastrzeżeniem §6, doręczenia dokonywane zgodnie z §1 – §4 są uważane za skuteczne do czasu zmiany przez członka oświadczenia, o którym mowa w ustępie 2 lub odwołania przez członka zgody na doręczenia za pośrednictwem poczty elektronicznej. Zmiana oświadczenia lub odwołanie zgody wymagają złożenia pisemnego oświadczenia w siedzibie Spółdzielni.
- §6. Doręczenia zgodne z §1 – §4 nie są uważane za skuteczne, gdy z przepisów powszechnie obowiązujących wynika, że dla ważności oświadczenia woli Spółdzielni lub członka wymagana jest inna forma złożenia oświadczenia, a w szczególności forma pisemna.

Art. 19 [Wykonywanie praw członkowskich]

- §1. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną i mający zdolność do czynności prawnych wykonuje swoje prawa osobiście lub przez ustanowionego pełnomocnika.
- §2. Pełnomocnictwa udziela się w formie pisemnej. Pełnomocnikiem może być wyłącznie osoba posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych.
- §3. Osoby nieposiadające pełnej zdolności do czynności prawnych, w tym małoletni, wykonują swoje prawa członkowskie poprzez swoich przedstawicieli ustawowych; osobiście mogą działać tylko w granicach ustanowionych przez kodeks cywilny.
- §4. Uprawnienia przedstawiciela ustawowego stwierdza się na podstawie przedłożonych spółdzielni dokumentów stanowiących o wykonywaniu władzy rodzicielskiej nad osobą małoletnią, sprawowaniu opieki nad ubezwłasnowolnionym całkowicie lub kurateli nad osobą ubezwłasnowolnioną częściowo.
- §5. Osoby prawne wykonują swe prawa poprzez swe organy lub pełnomocników ustanowionych zgodnie z właściwymi przepisami.
- §6. W głosowaniach, w tym dotyczących wyborów do organów Spółdzielni, mogą brać udział tylko członkowie spółdzielni. Osoba niebędąca członkiem spółdzielni może brać udział w głosowaniu tylko jako:
1. przedstawiciel ustawowy członka, który nie ma zdolności do czynności prawnych lub członka z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych,
 2. pełnomocnik członka lub osoba uprawniona do reprezentacji członka będącego osobą prawną.
- §7. Przedstawiciele ustawowi osób fizycznych o których mowa w § 6 nie mogą być wybierani w skład organów Spółdzielni.

Art. 20 [Ustanie członkostwa w Spółdzielni]

- §1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
1. wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
 2. śmierci członka lub ustania osoby prawnej będącej członkiem,
 3. likwidacji lub upadłości Spółdzielni,

4. utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
5. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
6. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 USM.

§2 Wystąpienie członka będącego właścicielem lokalu:

1. członek Spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie,
2. okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Zarząd może skrócić okres wypowiedzenia,
3. za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się ostatni dzień okresu wypowiedzenia.

§3. Śmierć członka lub ustanie osoby prawnej.

1. zmarłego członka skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć,
2. osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania,
3. w przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje stosownego wpisu w rejestrze członków.

§4 Ustanie członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa.

1. ustanie członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa następuje z chwilą:
 - a) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - b) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - c) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - d) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 USM.
2. w przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art.26 USM ustanie członkostwa następuje:
 - a) w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ USM, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały,
 - b) w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 USM Członkostwo w Spółdzielni ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

3. 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 w ramach tej Spółdzielni.
4. członek Spółdzielni i jego małżonek, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

Rozdział 4. Wpisowe i udziały

Art. 21 [Wpisowe i udziały]

- §1. Dla uzyskania członkostwa nie jest wymagane wniesienie ani wpisowego, ani udziałów.
- §2. Członkowie, którzy wpłacili udziały przed dniem 9 września 2017 roku mają prawo żądania ich zwrotu.
- §3. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej ich wpłaty.
- §4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

Rozdział 5. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

Art. 22. [Postępowanie wewnątrzspółdzielcze, zaskarżanie uchwał]

- §1. Od uchwał podjętych w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu wyższego stopnia wówczas, gdy przewidują to przepisy niniejszego działu bądź przepisy powszechnie obowiązujące.
- §2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Organem odwoławczym wobec Zarządu jest Rada, a wobec Rady Walne Zgromadzenie.
- §3. Przez postępowanie wewnątrzspółdzielcze rozumie się:
 1. wniesienie przez członka do Rady odwołania od uchwały Zarządu dotyczącej jego praw i obowiązków wynikających z członkostwa w Spółdzielni, z wyłączeniem uchwał w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
 2. wniesienie przez członka Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady, jeżeli uchwała ta podlega obowiązkowi doręczenia członkowi Spółdzielni na podstawie Statutu lub przepisów powszechnie obowiązujących.
- §4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest fakultatywne, tzn. jest uzależnione od woli członka Spółdzielni.
- §5. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do

dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 1 rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

Art. 23 [Odwołanie do sądu]

- §1. Od uchwał w sprawach wynikających z członkostwa w Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu sądowym na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących.
- §2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Art. 24 [Zaskarżanie uchwał Zarządu i rozpatrywanie wniosków przez Zarząd]

- §1. Wnioski członków kierowane do Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, jak i osób nie posiadających członkostwa, ale dysponujących prawem do lokalu znajdującego się w zasobie zarządzanym przez Spółdzielnię podlegają rozpatrzeniu przez Zarząd w terminie 30 dni od ich wpłynięcia do Spółdzielni. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.
- §2. W przypadku, w którym rozpatrzenie wniosku wymaga uzyskania dodatkowych informacji lub dokumentów, Zarząd informuje o tym osobę, która złożyła wniosek i zwraca się o ich przedłożenie. Termin rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w §1 biegnie wówczas na nowo od dnia uzyskania tych informacji lub dokumentów.
- §3. Jeżeli nie wystąpiła zmiana okoliczności Zarząd nie ma obowiązku ponownego udzielenia odpowiedzi na powtarzające się zagadnienia przedstawione w pismach do Zarządu przez tego samego autora.
- §4. Członek niezadowolony ze sposobu załatwienia jego sprawy przez Zarząd, może wnieść umotywowane zastrzeżenia do Rady. Rada może zażądać dodatkowych informacji od Zarządu i polecić mu wykonanie określonych czynności związanych z wnioskiem złożonym przez członka.
- §5. Członek jest też uprawniony do złożenia do Rady skargi na niezadowolony przez Zarząd w terminie sprawy z jego wniosku. Przepis § 2 stosuje się odpowiednio.
- §6. W sprawach, w których rozpatrzenie wniosku następuje w drodze uchwały Zarządu, uchwałę tę Zarząd doręcza zainteresowanemu członkowi. W przypadku, w którym uchwała odmowna jest zaskarżalna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym wraz z jej doręczeniem należy pouczyć o prawie do wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, w tym o terminie do wniesienia odwołania.
- §7. Odwołanie od uchwały Zarządu wnosi się na piśmie w terminie 14 dni od dnia doręczenia tej uchwały, chyba że w Statucie lub w przepisach powszechnie obowiązujących przewiduje się inny termin. Termin uważa się za zachowany w razie

złożenia odwołania przed upływem tego terminu w siedzibie Spółdzielni lub też nadania listem poleconym w placówce pocztowej operatora publicznego.

§8. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie od uchwały Zarządu na swym najbliższym posiedzeniu, nie później jednak niż w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

Art. 25. [Odwołanie od uchwały Rady]

§1. Od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą w sprawach należących do jej kompetencji przysługuje członkowi odwołanie do Walnego Zgromadzenia wniesione w terminie 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Walne Zgromadzenie rozpatruje odwołanie na najbliższym swoim posiedzeniu, jeżeli zostało zgłoszone co najmniej na 15 dni przed jego zwołaniem.

§2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

Art. 26. [Sposób doręczenia uchwał]

§1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut lub przepisy powszechnie obowiązujące, powinny być doręczone członkom listami poleconymi bądź za pokwitowaniem odbioru.

§2. Przepis art. 16 Statutu stosuje się odpowiednio.

Rozdział 6. Organy spółdzielni – przepisy ogólne

Art. 27 [Organy Spółdzielni]

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd.

Art. 28 [Postanowienia ogólne dotyczące podejmowania uchwał przez organy spółdzielni]

§1. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w drodze głosowania.

§2. Uchwały organów Spółdzielni dotyczące wszystkich członków podawane są do wiadomości poprzez ich umieszczenie na tablicy ogłoszeń w miejscach ogólnie dostępnych (w biurze Spółdzielni, w budynkach mieszkalnych), na stronie internetowej Spółdzielni

oraz rozesłanie członkom spółdzielni drogą mailową. Uchwały dotyczące indywidualnych spraw członków doręczane są pod adres wskazany przez członka listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub w inny sposób z pisemnym potwierdzeniem odbioru.

- §3. Walne Zgromadzenie obraduje i podejmuje uchwały bez względu na liczbę obecnych na nim członków Spółdzielni, chyba że Statut lub Ustawa stanowią inaczej.
- §4. Rada Nadzorcza i Zarząd obradują i podejmuje uchwały tylko w obecności więcej niż połowy członków.
- §5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają większości kwalifikowanej.
- §6. Uchwały których podjęcie wymaga uzyskania kwalifikowanej większości głosów podane są w art. 31 § 1 i 2.
- §7. Uchwały podejmuje się w głosowaniu jawnym, za wyjątkiem uchwał określonych w art. 30 §1 i §2.
- §8. Projekty uchwał Zarządu, Rady i Walnego Zgromadzenia, przed ich podjęciem, muszą być sprawdzone pod względem formalnym przez kancelarię prawną obsługującą Spółdzielnię, która ich poprawność potwierdza podpisem oraz pieczęcią.

Art. 29 [Obliczanie wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały organu]

- §1. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie, uwzględnia się głosy „za”, „przeciw” i głosy „wstrzymujące się” oddane przez członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu.
- §2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą lub Zarząd, uwzględnia się głosy „za”, „przeciw” i głosy „wstrzymujące się” oddane przez członków Rady lub Zarządu, którzy wzięli udział w głosowaniu.

Art. 30 [Uchwały podejmowane w głosowaniu tajnym]

- §1. Walne Zgromadzenie W głosowaniu tajnym podejmuje uchwały dotyczące:
1. udzielania absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni,
 2. wyboru członków Rady Nadzorczej,
 3. odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,
 4. odwołania członka Zarządu na skutek nieudzielenia absolutorium,
 5. oraz tych o których stanowi ustawa.
- §2. Głosowanie tajne uchwały przeprowadza się również na żądanie co najmniej 1/3 obecnych członków Walnego Zgromadzenia. Za ilość obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu uważa się łączną liczbę oddanych głosów „za” przeciw” i „wstrzymałem się”.
- §3. Żądanie tajnego głosowania głosuje się w sposób jawny, zwykłą większością głosów, biorąc pod uwagę głosy „za”, „przeciw” i wstrzymujące się.

§4. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym podejmuje uchwały dotyczące:

1. wyboru członków Zarządu,
2. odwołania członka Zarządu,
3. delegowania członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie,
4. cofnięcie delegacji członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie,
5. oraz tych o których stanowi USM.

Art. 31 [Uchwały wymagające kwalifikowanej większości głosów]

§1. Uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie wymagające kwalifikowanej większości głosów:

1. zmiana Statutu – 2/3 głosów,
2. łączenie się Spółdzielni – 2/3 głosów,
3. podział Spółdzielni – 2/3 głosów,
4. przystępowanie Spółdzielni jako udziałowca (akcjonariusza) do spółek lub obejmowanie udziałów (akcji) w już istniejących spółkach – 2/3 głosów,
5. przystępowanie Spółdzielni do związków rewizyjnych – 2/3 głosów,
6. likwidacja Spółdzielni – 3/4 głosów oddanych na dwóch kolejnych posiedzeniach Walnego Zgromadzenia zwołanych w odstępie, co najmniej 2 tygodni,
7. odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji – 2/3 głosów.
8. przeznaczenia majątku pozostałego po likwidacji spółdzielni 2/3 głosów,
9. W sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§2. Uchwały podejmowane przez Radę Nadzorczą wymagające kwalifikowanej większości głosów:

1. wyboru członków Zarządu – 2/3 głosów,
2. odwołania członka Zarządu – 2/3 głosów,
3. delegowania członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie,
4. cofnięcie delegacji członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie.

Art. 32 [Głosowania członków Rady Nadzorczej i Zarządu w sprawach ich dotyczących]

§1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących. Głosowania w sprawie wyboru członków prezydium

Rady Nadzorczej Spółdzielni nie są głosowaniami w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

Rozdział 7. Organy Spółdzielni – Walne Zgromadzenie

Art. 33 [Wstęp]

- §1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
- §2. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków.
- §3. Szczegółowe zasady dotyczące przygotowania i przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia oraz innych spraw organizacyjnych, a także wzory pełnomocnictw, protokołów, kart do głosowania, mandatów, nieuregulowane w Statucie, prawie spółdzielczym i USM, określa Regulamin Walnego Zgromadzenia uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Art. 34 [Uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu]

- §1. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą:
1. członkowie Spółdzielni,
 2. pełnomocnicy członków,
 3. członkowie Zarządu,
 4. radca prawny obsługujący Spółdzielnię,
 5. osoby zaproszone przez Zarząd,
 6. osoby zaproszone przez członków Spółdzielni,
 7. pracownicy Spółdzielni obsługujący Walne Zgromadzenie.
- §2. Osoby wymienione w §1 ust. 3, 4 i 5 uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
- §3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

Art. 35 [Głosowanie i udział w Walnym Zgromadzeniu]

- §1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
- §2. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos na Walnym Zgromadzeniu, bez względu na ilość, rodzaj i wielkość lokali posiadanych w Spółdzielni.
- §3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu.
- §4. Pełnomocnictwo powinno być:
1. udzielone na piśmie pod rygorem nieważności,
 2. dostarczone przez pełnomocnika najpóźniej w dniu Walnego Zgromadzenia,

3. spis pełnomocnictw należy dołączyć do protokołu Walnego Zgromadzenia,
4. pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
- §5. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać przede wszystkim imię i nazwisko mocodawcy, jego numer członkowski, imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwo.
- §6. Pełnomocnikiem członka Spółdzielni nie może być członek Zarządu ani pracownik Spółdzielni, chyba że jest członkiem spółdzielni i jest zatrudniony na mocy spółdzielczej umowy o pracę.
- §7. Niedopuszczalne jest przekazywanie przez pełnomocnika posiadanego pełnomocnictwa innej osobie.
- §8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
- §9. Osoby prawne reprezentowane są przez pełnomocników ustanowionych zgodnie z przepisami Prawa Spółdzielczego.
- §10. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany na członka Rady Nadzorczej. Utrata pełnomocnictwa jest jednoznaczna z utratą członkostwa w Radzie Nadzorczej.
- §11. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany na członka Rady Nadzorczej.

Art. 36 [Kompetencje Walnego Zgromadzenia]

- §1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
 2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i bilansu (rocznego sprawozdania finansowego), ocena wyników działalności pozostałych organów Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni i jej organów w tych sprawach,
 3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia lub nabycia terenów budowlanych na własność lub w użytkowanie wieczyste oraz zbycia lub nabycia innych nieruchomości, a także wszczęcia procesu inwestycyjnego polegającego na

- budowie nowych budynków bez względu na kategorię KOB, w myśl przepisów prawa budowlanego,
6. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
 7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału, przystąpienia jako udziałowca, (akcjonariuszy) do innych podmiotów, likwidacji oraz upadłości Spółdzielni,
 8. podejmowanie uchwał w sprawie przyłączenia jednostki organizacyjnej Spółdzielni do innej spółdzielni lub jednostki organizacyjnej innej spółdzielni do Spółdzielni,
 9. podejmowanie uchwał w sprawie zmiany Statutu,
 10. uchwalanie regulaminów przewidzianych w Statucie, wskazanych w art 6 § 3
 11. podejmowanie uchwał w sprawie wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej,
 12. podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
 13. podejmowanie uchwały, na wniosek członka Spółdzielni, o odwołanie członka Zarządu, który nie uzyskał absolutorium,
 14. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 15. podejmowanie uchwał w sprawie wstąpienia i wystąpienia Spółdzielni ze spółdzielczego Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
 16. wybór delegatów na zjazd spółdzielczego związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 17. podejmowanie uchwał w innych sprawach należących według USM lub Statutu do właściwości Walnego Zgromadzenia.

Art. 37 [Zwoływanie Walnego Zgromadzenia]

- §1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku, nie później niż do 15 czerwca.
- §2. Niezależnie od postanowień §1, Walne Zgromadzenie może być z ważnych powodów zwołane w każdym czasie przez Zarząd. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na mocy podjętej uchwały.
- §3. Zarząd jest ponadto obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
1. Rady Nadzorczej,
 2. przynajmniej 1/10 ogółu członków Spółdzielni nie mniej jednak niż trzech członków.
- §4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
- §5. W przypadkach określonych w §3 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się 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.

§6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez Zarząd i Radę Nadzorczą wnoszący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

Art. 38 [Zawiadamianie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia]

§1. Zawiadomienie o zwołaniu.

1. o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
2. zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawach członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
3. zawiadomienie następuje przez ogłoszenie na tablicach umieszczonych na klatkach schodowych budynków spółdzielczych, w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni a także drogą mailową członkom, którzy podali swój adres mailowy. Za skuteczne zawiadomienie o terminie Walnego Zgromadzenia rozumie się datę doręczenia za pokwitowaniem zawiadomienia lub w przypadku doręczenia za pomocą Poczty Polskiej datę zwrotu przesyłki poleconej nieodebranej w terminie wyznaczonym przez tą instytucję. W przypadku zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 37 §3, dla zachowania czterotygodniowego terminu jego zwołania, za datę zawiadomienia w formie pisemnej uważa się datę nadania przesyłki na Poczcie Polskiej.

§2. Materiały przeznaczone do wglądu przed Walnym Zgromadzeniem to:

1. sprawozdanie Zarządu z działalności w okresie sprawozdawczym,
2. sprawozdanie finansowe za okres sprawozdawczy,
3. sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres sprawozdawczy,
4. projekty uchwał zgodnie z projektem porządku obrad,
5. projekty uchwał złożone przez członków spółdzielni,
6. informacja o wykonaniu zaleceń polustracyjnych,
7. projekty poprawek do uchwał, zgłoszone przez członków Spółdzielni w trybie przewidzianym Statutem,
8. zgłoszone wnioski pod obrady Walnego Zgromadzenia.

§3. Sprawozdanie roczne, łącznie z rachunkiem wyników, wyklada się w lokalu spółdzielni, co najmniej na dwa tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo dokumenty te przeglądać i robić z nich odpisy.

Art. 39 [Zamieszczanie spraw w porządku obrad]

- §1. Porządek obrad ustala Zarząd lub inny organ zwołujący Walne Zgromadzenie.
- §2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych 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. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest udostępnić członkom spółdzielni komplet materiałów na Walne Zgromadzenie także na stronie internetowej spółdzielni oraz dostarczyć drogą elektroniczną wszystkim członkom, którzy podali swój adres mailowy.
- §3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w §2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
- §4. Dowodem poparcia jest zamieszczenie na projekcie uchwały lub w żądaniu imienia i nazwiska, adresu zamieszkania oraz własnoręcznego podpisu osoby popierającej.
- §5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
- §6. W przypadku złożenia żądania zamieszczenia określonej sprawy w porządku obrad za pośrednictwem poczty, termin do złożenia żądania zamieszczenia sprawy w porządku obrad uważa się za zachowany tylko wówczas, gdy przed jego upływem pismo zawierające to żądanie wpłynie do Spółdzielni.
- §7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
- §8. Zarząd ma prawo odmówić umieszczenia w porządku obrad projektów uchwał, które są niezgodne z przepisami prawa. Odmowa musi być poparta stosowną uchwałą zarządu podjętą na podstawie opinii prawnej.
- §9. Rada Nadzorcza ani Zarząd nie mają prawa dokonywać jakichkolwiek skreśleń w przedłożonym pierwotnie porządku obrad.
- §10. Uzupelniony poszerzony porządek obrad Walnego Zgromadzenia wraz z projektami dodatkowych uchwał Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni, a także wysyła drogą elektroniczną wszystkim członkom, którzy podali swój adres mailowy.
- §11. Wszystkie projekty uchwał i żądań o których mowa w § 2 i 3 udostępnia się członkom spółdzielni w siedzibie spółdzielni, na jej stronie internetowej oraz przesyła pocztą elektroniczną wszystkim członkom, którzy podali adresy internetowe.

Art. 40 [Otwarcie Walnego Zgromadzenia i wybór prezydium]

- §1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny wyznaczony przez RN jej członek.
- §2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
- §3. Wybór członków Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. Głosowanie nad wyborem członków Prezydium przeprowadza osoba, o której mowa w §1 przy pomocy pracowników Spółdzielni lub członków spółdzielni.
- §4. wybór prezydium nie wymaga formy uchwały. Z wyboru Prezydium sporządza się protokół, który podpisują osoba otwierająca Walne Zgromadzenie oraz członkowie wybranego Prezydium.
- §5. Osoba otwierająca Walne Zgromadzenie nie jest pozbawiona biernego prawa wyborczego do jego organów.
- §6. (38/4) Po wyborze Prezydium, prowadzenie obrad Walnego Zgromadzenia przejmuje Przewodniczący.

Art. 41 [Obowiązki członków Prezydium]

- §1. Do obowiązków Przewodniczącego należy prowadzenie Walnego Zgromadzenia od momentu wyboru Prezydium aż do zakończenia posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w tym w szczególności:
 - 1. zarządzanie przystąpienia do głosowań i ogłaszanie ich wyników,
 - 2. udzielanie i odbieranie głosu,
 - 3. Ogłaszanie przerw w obradach dla wykonania czynności formalnych (np. liczenia głosów przez Komisję Wyborczo – Skrutacyjną).
- §2. Do obowiązków Zastępcy Przewodniczącego należy między innymi:
 - 1. prowadzenie listy mówców,
 - 2. pomoc Przewodniczącemu w prowadzeniu obrad, a w razie takiej potrzeby,
 - 3. czasowe zastępowanie Przewodniczącego.
- §3. Do obowiązków Sekretarza należy:
 - 1. czuwanie nad prawidłową realizacją porządku obrad,
 - 2. zadbanie o prawidłowe protokołowanie obrad Walnego Zgromadzenia (nadzór nad utrwalaniem przebiegu obrad na urządzeniu do rejestracji dźwięku).
- §4. Członkowie Prezydium zobowiązani są liczyć głosy w wyborach do Komisji Wyborczo – Skrutacyjnej oraz czuwać nad prawidłowością przebiegu głosowań w trakcie Walnego Zgromadzenia.
- §5. Przewodniczący może też zwrócić się do pozostałych członków Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad.

§6. Wszystkie prawa i obowiązki członków Prezydium Walnego Zgromadzenia kończą się z chwilą umieszczenia na stronie internetowej Protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia. Do tej chwili wszyscy członkowie Prezydium działają wspólnie celem zakończenia wszelkich prac związanych z formalnym zamknięciem Walnego Zgromadzenia.

Art. 42 [Komisje]

§1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

1. Komisję Wyborczo – Skrutacyjną w składzie co najmniej 5 osób,
2. Komisję Mandatowo -Wnioskową w składzie co najmniej 3 osoby,
3. inne Komisje w miarę potrzeby.

§2. Obliczenia głosów wyboru Komisji Wyborczo – Skrutacyjnej dokonują członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia. Obliczenia wszystkich pozostałych głosowań dokonuje Komisja Wyborczo – Skrutacyjna.

§3. Do zadań Komisji Wyborczo - Skrutacyjnej należy:

1. dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu,
2. Sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego,
3. przygotowanie kart do głosowania w głosowaniu tajnym,
4. wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

§4. Do zadań Komisji Mandatowo – Wnioskowej należy:

1. sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
2. uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
 - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
 - b) na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia,

§5. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

Art. 43 [Protokoły z czynności komisji]

§1. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz komisji.

§2. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

Art. 44 [Zatwierdzanie porządku obrad]

- §1. Po dokonaniu wyboru Komisji Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza dyskusję i głosowanie nad zatwierdzeniem porządku obrad.
- §2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego posiedzenia oraz zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, jeżeli nie narusza to przepisów ustaw, ale nie może dodać nowych spraw.
- §3. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o zgłoszonych wnioskach dotyczących usunięcia danego punktu z porządku obrad oraz o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

Art. 45 [Sposób prowadzenia obrad]

- §1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w zatwierdzonym porządku obrad.
- §2. Przewodniczący Komisji Mandatowo – Wnioskowej przedstawia protokół stwierdzający prawomocność Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania, ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
- §3. Każdą sprawę z porządku obrad referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez ten organ.
- §4. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
- §5. Po zreferowaniu sprawy Przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu wg listy mówców.
- §6. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz zaproszonym przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos udzielany jest poza kolejnością.
- §7. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut, a czas repliki nie może przekraczać 2 minut. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu wystąpienia lub odbiegnięcia od tematu bądź też wypowiedzania się przez mówcę w sposób naruszający prawo lub dobre obyczaje Przewodniczący zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.
- §8. Po przedstawieniu każdej sprawy zamieszczonej w zatwierdzonym porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń. Kolejność zgłoszeń określana jest na podstawie listy mówców, którą prowadzi wiceprzewodniczący Walnego Zgromadzenia.
- §9. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

- §10. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
1. sposobu głosowania w sposób tajny zamiast jawnego,
 2. głosowania bez dyskusji,
 3. zakończenia dyskusji,
 4. zamknięcia listy mówców,
 5. zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 6. skrócenia czasu wystąpienia,
 7. zarządzenia przerwy,
 8. zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia.
- §11. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
- §12. Wnioski w sprawach formalnych są zgłaszane ustnie, a Walne Zgromadzenie przyjmuje je w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, biorąc pod uwagę głosy „za”, „przeciw” i wstrzymujące się.
- §13. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

Art. 46 [Podejmowanie uchwał na Walnym Zgromadzeniu]

- §1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
- §2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w art. 38 §1 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
- §3. Przepisy dotyczące głosowania zawarte w art. 29 Statutu stosuje się odpowiednio.
- §4. W przypadku zgłoszenia poprawki w trybie art. 39 §5 do projektu uchwały, w pierwszej kolejności poddaje się pod głosowanie poprawkę. W razie zgłoszenia więcej niż jednej poprawki w tej samej sprawie, w pierwszej kolejności poddawany jest pod głosowanie wniosek najdalej idący. To, który z wniosków należy uznać za najdalej idący oraz kolejność głosowania poprawek określa Przewodniczący.
- §5. Za przegłosowaną uznaje się poprawkę, która uzyskała wymaganą Statutem lub Ustawą większość do uchwalenia danej uchwały. W takiej sytuacji dalszych poprawek nie poddaje się pod głosowanie.
- §6. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie ma mieć nadany kolejny numer, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta oraz podany wynik i rodzaj głosowania.

- §7. Uchwały, które nie zostały podjęte (nie uzyskały wymaganej ilości głosów „za”) jako nieistniejące nie są numerowane.
- §8. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

Art. 47 [Wolne wnioski]

- §1. Wnioski w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”.
- §2. Wnioski złożone na piśmie w czasie Walnego Zgromadzenia, ujmuje się w protokole Komisji Mandatowo – Wnioskowej poprzez wskazanie treści wniosku oraz osoby wnioskodawcy. Protokół stanowi załącznik do protokołu obrad Walnego Zgromadzenia.
- §3. Walne Zgromadzenie przeprowadza dyskusję nad wnioskiem oraz głosuje w sprawie jego przyjęcia lub odrzucenia.
- §4. Wnioski, o których mowa w §1 nie mają charakteru uchwał obowiązujących wszystkich członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 Prawa Spółdzielczego.
- §5. Wnioski ujęte w załączniku do protokołu obrad Zarząd przekazuje właściwemu rzeczowemu organowi Spółdzielni, który sposób ich realizacji przedstawia w sprawozdaniu ze swej działalności składanym Walnemu Zgromadzeniu.
- §6. Udzielenie informacji w sprawie realizacji wniosków opisanych w protokole obrad powinno być ujęte w porządku obrad kolejnego Walnego Zgromadzenia.

Art. 48 [Zakończenie Walnego Zgromadzenia]

- §1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:
1. po wyczerpaniu porządku obrad,
 2. gdy Walne Zgromadzenie przyjmie wniosek formalny o zakończeniu obrad, mimo niewyczerpania porządku obrad.
- §2. Zakończenie Walnego Zgromadzenia ogłasza Przewodniczący.

Art. 49 [Protokoły z obrad]

- §1. Po zamknięciu obrad Walnego Zgromadzenia Prezydium sporządza protokół przekazania dokumentów Walnego Zgromadzenia Zarządowi Spółdzielni, a Zarząd Spółdzielni przejmuje dokumenty Walnego Zgromadzenia na przechowanie.
- §2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sekretarz sporządza protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Zgromadzenia.
- §3. Protokół z posiedzenia Walnego Zgromadzenia powinien możliwie dokładnie odzwierciedlać jego przebieg.
- §4. Protokół sporządzany jest na podstawie odsłuchu przebiegu Walnego Zgromadzenia utrwalonego za pomocą urządzenia rejestrującego głos.
- §5. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie są podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia i stanowią załącznik do protokołu.

- §6. Protokół obrad z Walnego Zgromadzenia sporządza się wg zasad, o których mowa w §2, §3 i §4 w terminie 28 dni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia.
- §7. W przypadku niezłożenia protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia lub niepodpisania go przez Przewodniczącego lub Sekretarza, wyniki głosowań nad uchwałami stwierdza Zarząd na podstawie protokołów Komisji Wyborczo-Skrutacyjnej w formie pisemnego sprawozdania, zatwierdzanego przez Radę.
- §8. W przypadku niedopełnienia obowiązków Przewodniczącego lub Sekretarza, Zarząd informuje o tym na następnym Walnym Zgromadzeniu przed przystąpieniem do wyboru członków Prezydium.
- §9. Protokoły obrad Walnego Zgromadzenia wraz z załącznikami Zarząd przechowuje co najmniej 10 lat.
- §10. W przypadku, w którym przebieg obrad był utrwalany przy pomocy technik audiowizualnych, zapis nagrania przechowywany jest przez Zarząd przez 5 lat.

Art. 50 [Obowiązywanie uchwał Walnego Zgromadzenia i ich uchylanie]

- §1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
- §2. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna.
- §3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
- §4. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie Sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
- §5. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
- §6. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
- §7. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zawiadomienia lub nieobecności spowodowanej obowiązkami służbowymi lub innymi przy-czynami niezależnymi od członka – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
- §8. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6-tygodniowy wskazany w §7 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

- §9. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w §7, jeżeli utrzymanie uchwały walnego zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
- §10. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

Art. 51. [Zaskarżanie uchwał Walnego przez właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni]

- §1. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
- §2. Przepisy art. 50 Statutu stosuje się odpowiednio.

Art. 52. [Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu]

- §1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni.
- §2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
- §3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub wykonujących usługi na rzecz Spółdzielni.
- §4. W przypadku naruszenia przez członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w §3, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o odwołaniu członka Zarządu, a członek Rady Nadzorczej zawiesza w pełnieniu funkcji zgodnie z art. 61 §2.

Art. 53. [Odpowiedzialność członków Rady Nadzorczej i Zarządu]

- §1. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

Rozdział 8. Organy Spółdzielni – Rada Nadzorcza

Art. 54 [Rola Rady Nadzorczej]

- §1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Art. 55 [Skład Rady Nadzorczej i jej kadencja]

- §1. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni oraz pełnomocników osób prawnych będących członkami Spółdzielni.
- §2. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru jej składu.
- §3. Kadencja Rady Nadzorczej upływa w następujących przypadkach:
1. z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia w roku, który jest kalendarzowo trzecim rokiem trwania kadencji Rady Nadzorczej, z chwilą wyboru składu nowej Rady Nadzorczej,
 2. po upływie 36 miesięcy od dnia, w którym dokonano wyboru składu Rady Nadzorczej.
- §4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
- §5. Trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej jest kadencją organu, a nie jego członków. Członkostwo w Radzie Nadzorczej trwające krócej niż trzy lata (w jednej kadencji) jest członkostwem w całej jej kadencji.
- §6. Członkowie Rady Nadzorczej, którzy pełnili funkcję w Radzie Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez co najmniej jedną kolejną kadencję.

Art. 56 [Kto nie może być członkiem Rady Nadzorczej]

- §1. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej nie mogą wchodzić:
1. osoby będące pracownikami Spółdzielni,
 2. osoby będące członkami Zarządu tej samej Spółdzielni,
 3. osoby będące w okresie ostatnich 3 lat członkami Zarządu Spółdzielni SM „Akademicka”, za wyjątkiem członków Rady Nadzorczej oddelegowanych do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie,
 4. osoby będące dla członka Zarządu lub kierowników bieżącej działalności Spółdzielni osobą bliską, tj. zstępny, wstępny, rodzeństwem, dzieckiem rodzeństwa, małżonkiem, osobą przysposabiającą i przysposobioną oraz osobą, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
 5. osoby posiadające w dniu wyborów zadłużenie w Spółdzielni, w wysokości co najmniej dwukrotnie przekraczającej miesięczne zobowiązanie wynikające z art. 4 ust.1 lub 2 USM,
 6. osoby prowadzące działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni,
 7. osoby świadczące usługi na rzecz spółdzielni,
 8. osoby wynajmujące do celów komercyjnych lokale użytkowe stanowiące własność spółdzielni oraz ich osób bliskich w rozumieniu zapisu art. 2 ust 5 USM,

9. osoby skazane prawomocnym wyrokiem sądu za przestępstwo umyślne ścigane z oskarżenia publicznego,
 10. Osoby fizyczne posiadające ograniczoną zdolność do czynności prawnych lub nie mające zdolności do czynności prawnych, a także pełnomocnicy tych osób.
- §2. Uchwała w sprawie wyboru osoby wymienionej w §1 ust 1 do Rady Nadzorczej jest nieważna.

Art. 57 [Zgłaszanie i prezentacja kandydatów na członków Rady Nadzorczej]

- §1. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie spółdzielni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia oraz uprawnieni uczestnicy podczas obrad Walnego Zgromadzenia zgodnie z porządkiem obrad.
- §2. Zgłaszanie kandydatur na członków Rady Nadzorczej przed obradami Walnego Zgromadzenia odbywa się pisemnie.
- §3. Zgłoszenie ma zawierać:
1. imię i nazwisko kandydata,
 2. imiona i nazwiska wraz z podpisami osób zgłaszających (jeśli kandydat nie zgłasza się sam),
 3. Jeśli kandydat będzie nieobecny na Walnym Zgromadzeniu dodatkowo należy przedłożyć:
 - a) pisemną zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej,
 - b) pisemne oświadczenie kandydata o dotyczące:
 - i) Braku zatrudnienia w Spółdzielni,
 - ii) Niezaleganiu w zapłacie należności Spółdzielni w dniu zgłoszenia kandydatury,
 - iii) liczbie kolejnych kadencji pełnionych w Radzie,
 - iv) niekaralności za przestępstwa umyślne,
 - v) wykształceniu i wykonywanym zawodzie,
 - vi) niezajmowaniu się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni,
 - vii) niepozostawianiu ze Spółdzielnią w relacjach gospodarczych, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej,
 - viii) Oświadczeniu, że nie jest osobą bliską o której mowa w art. 56 §1 ust 4.
- §4. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej dokonują przed głosowaniem prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw wymienionych w §3 ust 5.
- §5. Członkowie i pełnomocnicy członków mogą kandydatom zadawać pytania.

Art. 58 [Wybory członków Rady Nadzorczej]

- §1. Przepisy dotyczące głosowania zawarte w art. 28 i 29 statutu stosuje się odpowiednio.
- §2. Komisja Wyborczo – Skrutacyjna sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.

- §3. W przypadku kandydowania do Rady Nadzorczej Członka Komisji Wyborczo-Skrutacyjnej jego członkostwo w komisji automatycznie ulega wygaśnięciu. Walne Zgromadzenie uzupełnia skład Komisji Wyborczo-Skrutacyjnej przed rozpoczęciem wyborów do Rady Nadzorczej.
- §4. Głosowanie w przedmiocie wyboru członków Rady Nadzorczej przeprowadza się na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych zawierających:
1. nazwiska i imiona wszystkich kandydatów podanych w kolejności alfabetycznej,
 2. objaśnienie sposobu głosowania,
 3. naniesione osobne pola do wyboru („za”, „przeciw” i „wstrzymał się”).
- §5. Głosujący na karcie wyborczej przy nazwisku każdego z kandydatów w sposób jednoznaczny oznaczają czy są „za”, „przeciw” kandydatowi czy też „wstrzymują się” od głosu.
- §6. Głosy liczy się oddzielnie dla każdego z kandydatów do Rady Nadzorczej.
- §7. Głos jest nieważny, jeżeli:
1. nazwisko kandydata lub cała karta wyborcza jest przekreślona
 2. nie można stwierdzić, czy oddany głos jest „za”, „przeciw” kandydatowi czy też „wstrzymał się” od głosowania.
- §8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Wyborczo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
- §9. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni zostają wybrani kandydaci, którzy w głosowaniu uzyskali liczbę głosów „za” większą niż połowa głosów członków biorących udział w głosowaniu – patrz art. 29 §1 Statutu.
- §10. Do Rady Nadzorczej wchodzi wybrani kandydaci wg ilości uzyskanych głosów „za”
- §11. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
- §12. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostaną obsadzone wszystkie mandaty, przeprowadza się drugą i ewentualnie dalsze tury wyborów. W drugiej turze wyborów liczba kandydatów może najwyżej dwukrotnie przewyższyć liczbę nieobsadzonych mandatów. W trzeciej i ewentualnie dalszych turach wyborów pomija się tego kandydata, który uzyskał najmniejszą liczbę głosów „za”.

Art. 59 [Wynagrodzenie członków Rady za udział w posiedzeniach]

- §1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Wyliczenie wynagrodzenia członka Rady Nadzorczej jest oparte na minimalnym wynagrodzeniu za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu i dla poszczególnych członków Rady Nadzorczej wynosi:
1. dla przewodniczącego 25 %,

2. dla zastępcy przewodniczącego i sekretarza 20%,
 3. dla przewodniczących komisji 15 %,
 4. dla pozostałych członków 12 %.
- §2. Niewzięcie udziału w żadnym z posiedzeń Rady w danym miesiącu skutkuje brakiem uprawnienia do wynagrodzenia za ten miesiąc.

Art. 60 [Prezydium Rady]

- §1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium w składzie:
1. Przewodniczący,
 2. Zastępca Przewodniczącego,
 3. Sekretarz,
 4. Przewodniczący stałych komisji Rady.
- §2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
- §3. Rada może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
- §4. Prezydium i komisje Rady pełnią rolę pomocniczą dla Rady i nie mogą podejmować żadnych uchwał ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni, czy jej pracowników.

Art. 61 [Wygaśnięcie mandatu członka Rady Nadzorczej]

- §1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w następujących przypadkach:
1. z upływem kadencji,
 2. w razie ustania członkostwa w Spółdzielni,
 3. w razie pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 4. w razie odwołania przez Walne Zgromadzenie przed upływem kadencji na podstawie uchwały podjętej w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów, biorących w głosowaniu i liczonych w sposób opisany w art. 29 §1 Statutu
 5. utraty pełnej zdolności do czynności prawnych,
 6. skazania prawomocnym wyrokiem sądu za przestępstwo umyślne ścigane z oskarżenia publicznego,
 7. śmierci,
 8. nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią. Pobieranie diety nie stanowi stosunku pracy,
 9. w razie powstania w czasie kadencji okoliczności wyłącających w myśl ustawy (art. 56 i 57 Prawa Spółdzielczego) członkostwo w Radzie Nadzorczej.
- §2. W przypadku zaistnienia zdarzenia określonego w art. 56 §1 ust 6 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka na okres 30 dni w celu zniesienia przyczyny podjęcia tej uchwały.
1. Przewodniczący Rady zwołuje w tym celu posiedzenie Rady w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia podjęcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady zakazów

zawartych w art. 56 §1 ust 6 Statutu powiadając jednocześnie zainteresowanego.

2. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w §2 Rada wnosi o zwołanie Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka rady.

§3. Rada Nadzorcza może wystąpić do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o odwołanie członka Rady Nadzorczej, gdy udowodni, że działa on na szkodę Spółdzielni lub dezorganizuje pracę Rady Nadzorczej

§4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaś, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej na okres do końca danej kadencji Rady. Jeżeli skład Rady Nadzorczej zmniejszy się poniżej 7 osób, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie niezwłocznie, tak aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia powiadomienia Zarządu o tym fakcie.

§5. Jeżeli Rada Nadzorcza wyznaczy z konieczności jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie, członkostwo tych osób w Radzie ulega zawieszeniu na czas pełnienia funkcji w Zarządzie.

Art. 62 [Kompetencje Rady Nadzorczej]

§1. Do zakresu działania Rady należą sprawy wymienione w Prawie Spółdzielczym i w USM, a w szczególności:

1. uchwalanie wysokości opłat:

- a) na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni,
- b) z tytułu najmu lokali,
- c) z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali w zasobach Spółdzielni,
- d) z tytułu wyłącznego użytkowania części wspólnej,

2. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,

3. nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:

- a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- d) czuwanie, aby przynajmniej raz na 3 lata, a w okresie budowy budynków mieszkalnych lub likwidacji corocznie Spółdzielnia została poddana lustracji,

4. wybór, powoływanie i odwoływanie członków Zarządu oraz zawieranie i rozwiązywanie z nim umowy o pracę, zgodnie z art. 66 Statutu,

5. zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni określającej graficzny schemat

organów Spółdzielni, administracyjny podział na pionowy, działy i samodzielne stanowiska pracy i ich wzajemne powiązania oraz maksymalną liczbę zatrudnionych pracowników, wraz z zakresem obowiązków pracowników,

6. rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 7. 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 oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych uchwałą,
 9. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni,
 10. uchwalanie planów remontu i modernizacji oraz zasad rozliczania kosztów ponoszonych z tego tytułu kosztów,
 11. nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 12. podejmowanie i zatwierdzanie programów inwestycyjnych i modernizacyjnych z wyłączeniem zadań należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 13. planów wydatków i dochodów Spółdzielni, proporcji rozłożenia kosztów i przychodów działalności Spółdzielni na członków spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni,
 14. wybieranie biegłego rewidenta do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego,
 15. podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości wspólnej oraz nieruchomości gruntowych będących we władaniu Spółdzielni ograniczonym prawem rzeczowym jak ustanowienie hipoteki, służebności czy długoletniej dzierżawy lub najmu pod budowę obiektów stałych i tymczasowych oraz budowę lub montaż urządzeń technicznych i infrastrukturalnych w zgodności z odrębnymi przepisami prawa z wyłączeniem kompetencji Zarządu określonych w art. 67,
 16. uchwalanie regulaminów dotyczących zasad funkcjonowania Spółdzielni i jej organów, a w szczególności dotyczących:
 - a) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - b) zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, o których mowa w art. 84 Statutu,
 - c) zlecenia dostaw i usług, ze szczególnym uwzględnieniem trybu przetargu nieograniczonego,
 - d) Zarządu,
 - e) prac komisji Rady,
- §2. Wniosek o odwołanie członka Zarządu podlega rozpoznaniu tylko wówczas, gdy zawiera pisemne uzasadnienie i składa go nie mniej niż trzech członków Rady.

§3. W przypadku nieuwzględnienia wniosku o odwołanie danego członka Zarządu, kolejny wniosek oparty na tych samych podstawach, może być zgłoszony po upływie co najmniej 2 miesiące od podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały, której poprzedni wniosek nie został uwzględniony, chyba że kolejny wniosek składa nie mniej niż połowa członków Rady.

§4. Przepisy art. 28 – 32 Statutu dotyczące podejmowania uchwał stosuje się odpowiednio.

§5. Na miejsce osoby, której członkostwo w Zarządzie ustało, Rada Nadzorcza niezwłocznie dokonuje wyboru nowego członka Zarządu.

Art. 63 [Zasady pracy Rady Nadzorczej]

§1. Rada pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.

§2. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane przynajmniej raz na miesiąc przez przewodniczącego, a w jego nieobecności przez zastępcę przewodniczącego.

§3. Szczegółowe zasady dotyczące, wewnętrznej struktury Rady, sposobu zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, procedury obrad oraz inne sprawy organizacyjne Rady nieuregulowane w Statucie, Prawie Spółdzielczym i USM, określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział 9. Organy Spółdzielni – Zarząd

Art. 64 [Rola Zarządu i jego skład]

§1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§2. Zarząd składa się z dwóch osób, w tym Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu.

Art. 65 [Wybór i odwołanie członków Zarządu]

§1. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza,

§2. Członkostwo w Zarządzie ustaje w następujących wypadkach:

1. w razie pisemnej rezygnacji z funkcji członka Zarządu,
2. w razie odwołania przez Radę Nadzorczą,
3. w razie odwołania przez Walne Zgromadzenie.

§3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium niezależnie od tego, czy sprawa odwołania została umieszczona w porządku jego obrad. Uzasadnieniem odwołania jest fakt nieudzielenia absolutorium.

§4. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji poprzez złożenie pisemnej rezygnacji. Rezygnacja jest skuteczna z chwilą jej doręczenia do siedziby Spółdzielni.

Art. 66 [Stosunek pracy]

- §1. Rada Nadzorcza w formie uchwały podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy. Warunki umowy o pracę ustala Rada.
- §2. Z członkami Zarządu, zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy - na podstawie umowy o pracę lub powołania - stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
- §3. Członkowie Zarządu, z którymi Rada Nadzorcza nie nawiązała stosunku pracy otrzymują za udział w posiedzeniach Zarządu dietę samorządową w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w obowiązującej ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
- §4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

Art. 67 [Kompetencje Zarządu]

- §1. Do kompetencji Zarządu należy dokonywanie czynności prawnych, w tym podejmowanie uchwał we wszystkich sprawach, które według ustawy lub Statutu nie należą do właściwości Walnego Zgromadzenia albo Rady Nadzorczej, a w szczególności:
1. podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni i rezygnacji z członkostwa, oraz stwierdzanie powstania, ustania lub utraty członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa, zgodnie z art. 7-10 Statutu,
 2. zawieranie umów o:
 - a) budowę lokali i innych obiektów,
 - b) ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - c) przeniesieniu własności lokalu,
 - d) sprzedaż lokalu na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - e) wykonanie robót remontowych, modernizacyjnych i innych zgodnie z zatwierdzonymi planami gospodarczymi,
 3. zawieranie umów najmu i dzierżawy, ustanowienia służebności itp. z zastrzeżeniem art. 62 §1 ust. 14,
 4. oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni i uchylanie się od złożonych oświadczeń woli na podstawie obowiązujących przepisów prawa,
 5. udzielanie pełnomocnictw w tym także procesowych,
 6. zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 7. sporządzanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
 8. przygotowanie pod względem formalnym i zgodności z prawem projektów uchwał złożonych przez członków Spółdzielni na Walne Zgromadzenie
 9. sporządzanie sprawozdań rocznych i bilansu (rocznego sprawozdania finansowego) oraz ich przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu

10. sporządzanie i przedstawianie Radzie kwartalnych sprawozdań z działalności.
 11. sporządzanie projektu pokrycia strat bilansowych,
 12. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów oraz dokonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 13. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 14. sporządzanie regulaminów wymienionych w Statucie i przedstawianie ich Radzie Nadzorczej do oceny i zatwierdzenia
 15. współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi i z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, z terenowymi organami administracji rządowej i organami samorządu terytorialnego.
- §2. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu za poprzedni rok obrotowy.

Art. 68 [Zasady pracy Zarządu]

- §1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu. W okresach między posiedzeniami Zarząd działa na podstawie podziału czynności między członkami Zarządu.
- §2. Zasady pracy Zarządu, podziału czynności między członków Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, procedury obrad oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu, nieuregulowane w Statucie, Prawie Spółdzielczym i USM określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Art. 69 [Zasady zawierania umów]

- §1. Zarząd przed zawarciem umowy lub dokonaniem innej czynności rodzącej skutki finansowe lub prawne ma obowiązek wystąpić o poradę prawną, a w przypadkach wyższej rangi o opinię prawną do Kancelarii Prawnej jak również powinien wystąpić o opinię eksperta lub rzeczoznawcy z dziedziny, której dotyczy umowa lub planowana czynność.
- §2. Projekty istotnych finansowo umów zawieranych przez Spółdzielnię przed złożeniem podpisów przez Zarząd muszą być sprawdzone pod względem formalnym przez Kancelarię Prawną, który ich poprawność potwierdza swoim podpisem.

Art. 70 [Składanie oświadczeń woli]

- §1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu albo jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik), której pełnomocnictwo zostało potwierdzone na mocy uchwały Rady Nadzorczej.
- §2. Oświadczenie, o którym mowa w §1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

- §3. Oświadczenie pisemne członka Spółdzielni skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
- §4. Korespondencja wewnątrzspółdzielcza oraz zewnętrzna nieposiadająca cech oświadczenia woli może być podpisywana przez jednego członka Zarządu.

Rozdział 10. Tytuły prawne do lokali

Art. 71 [Rodzaje praw do lokali]

- §1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, może na rzecz członków ustanawiać:
1. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 2. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 3. prawo ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym i związane z nim prawo do miejsca postojowego.
- §2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
- §3. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 103, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców, zapisobiorców, nabywców licytantów.

Art. 72 [Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego]

- §1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
- §2. Umowa zbycia spółdzielczego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
- §3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. 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.

Art. 73 [Dziedziczenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu]

- §1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
- §2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
- §3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ustępu poprzedzającego stosuje się odpowiednio.

Art. 74 [Prawo odrębnej własności]

- §1. Do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się w szczególności przepisy USM, prawo spółdzielcze i innych ustaw, a w zakresie nieuregulowanym przepisy Statutu.

Art. 75 [Przeniesienie własności lokalu]

- §1. Przez przeniesienie własności lokalu rozumie się:
1. zawarcie przez Spółdzielnię z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu umowę o przeniesienie własności lokalu,
 2. zawarcie przez Spółdzielnię z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu.
- §2. Spółdzielnia zawiera umowy, o których mowa w ustępie poprzedzającym po spełnieniu warunków określonych w USM i przy zachowaniu postanowień Statutu.
- §3. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, z którą zawarła umowę o budowę lokalu odrębną własność lokalu zgodnie z art. 21 i 22 USM.
- §4. Przeniesienie własności lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającej na zbycie nieruchomości.

Art. 76 Warunki przeniesienia własności lokalu

- §1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
1. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 i 1¹ USM.
- §2. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we własności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe po dokonaniu przez nich ewentualnych spłat, o których mowa w art. 17¹⁴ ust.1 USM.
- §3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 i 2, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go poprzednicy prawni.
- §4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

Art. 77 [Sposób rozpatrywania wniosków o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu]

- §1. Spółdzielnia jest zobowiązana podjąć i realizować czynności przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych wniosków o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.
- §2. W przypadku, w którym wniosek o przekształcenie tytułu prawnego spełnia wszystkie warunki określone w USM do zawarcia umowy, Zarząd niezwłocznie jednak nie później niż w terminie 1 miesiąca potwierdza na piśmie spełnienie tych warunków i informuje o uwzględnieniu wniosku o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.
- §3. W przypadku, w którym wniosek o przekształcenie tytułu prawnego nie spełnia wszystkich warunków do zawarcia umowy określonych w USM, Zarząd niezwłocznie jednak nie później niż w terminie 1 miesiąca informuje o tym osobę składającą wniosek i wskazuje warunki, od których spełnienia uzależniona jest realizacja wniosku.
- §4. Koszty czynności przygotowawczych niezbędnych do przekształcenia tytułu prawnego do lokalu zobowiązane są pokryć osoby wnioskujące o to przekształcenie.
- §5. W przypadku, w którym wniosek o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu pochodzi od osoby, która na podstawie USM nie jest uprawniona do żądania przekształcenia tytułu prawnego do lokalu, Zarząd listem poleconym zawiadamia w terminie 1 miesiąca o odmowie uwzględnienia wniosku wraz z uzasadnieniem.

Art. 78 [Należności związane z przekształceniem tytułu prawnego do lokalu]

- §1. Osoba wnioskująca o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu jest zobowiązana wpłacić należności warunkujące przekształcenie, o którym mowa w USM, w terminie

ustalonym przez Zarząd. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu, o którym mowa w art. 77 §2.

§2. W przypadku niedochowania terminu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, wniosek pozostawia się bez dalszego biegu, o czym należy uprzedzić w zawiadomieniu. Procedura rozpatrzenia wniosku wznawiana jest dopiero po uiszczeniu należności.

§3. Koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, do którego członek uzyskuje prawo odrębnej własności, jak również koszty wpisów do księgi wieczystej ponosi osoba, która wnioskuje o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.

Art. 79 [Spółdzielcze własnościowe prawo do lokali o innym przeznaczeniu oraz do miejsc postojowych]

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu, w tym także garaży, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Rozdział 11. Gospodarka Spółdzielni.

Art. 80 [Podstawowe założenia gospodarki spółdzielni]

§1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

§2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.

§3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości;

1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
2. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Art. 81 [Zasady prowadzenia rachunkowości]

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont uchwalony przez Zarząd.

Art. 82 [Rok obrachunkowy]

§1. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

§2. Bilans roczny (roczne sprawozdanie finansowe) podlega sprawdzeniu stosownie do obowiązujących przepisów prawa.

Art. 83 [Nadwyżka bilansowa i strata bilansowa]

- §1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
- §2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się w szczególności na:
1. sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 2. pokrycie niedoborów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 3. zwiększenie funduszu remontowego,
 4. fundusz zasobowy,
 5. inne cele w wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia.
- §3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni oraz wpłat członków Spółdzielni.

Art. 84 [Plan rzeczowo-finansowy]

- §1. Podstawą prowadzenia gospodarki rzeczowej i finansowej w danym roku jest plan rzeczowo - finansowy uchwalany przez Radę na podstawie projektu przygotowanego przez Zarząd i przedkładanego Radzie do 31 grudnia poprzedniego roku obrachunkowego.
- §2. Rada uchwała plan rzeczowo-finansowy w terminie do 31 marca każdego roku objętego tym planem.
- §3. W okresie poprzedzającym uchwalenie planu rzeczowo-finansowego podstawą prowadzenia gospodarki rzeczowej i finansowej przez Zarząd jest projekt, o którym mowa w ust. 1.
- §4. Wystąpienie w ciągu roku istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi podstawę do dokonania korekty planu rzeczowo - finansowego Spółdzielni, jak również do korekty rozliczenia kosztów, a także zmiany wysokości opłat za używanie lokali.

Art. 85 [Fundusze Spółdzielni]

- §1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
1. fundusz udziałowy,
 2. fundusz zasobowy,
 3. fundusz wkładów budowlanych,
 4. fundusz remontowo – modernizacyjny,
 5. inne fundusze, których utworzenia wymagają przepisy prawa,
 6. fundusze celowe, tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
- §2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę,

Art. 86 [Zasady udzielania zamówień]

§1. Spółdzielnia udziela zamówień w jednym z następujących trybów:

1. przetarg,
2. negocjacje z zachowaniem konkurencji,
3. zapytanie o cenę,
4. zamówienie z wolnej ręki.

§2. O planowanych zamówieniach Spółdzielnia informuje na wyznaczonej dla tych ogłoszeń tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, poza przypadkami zamówień z wolnej ręki.

§3. Szczegółowe warunki udzielania zamówień, w tym ustalenie kryteriów wyboru trybu udzielenia zamówienia określa Regulamin uchwalany przez Radę na wniosek Zarządu. W regulaminie należy określić w szczególności wartość zamówienia, które może być udzielone wyłącznie z zachowaniem trybu przetargu.

Art. 87 [Możliwość zaciągania kredytów i pożyczek]

§1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej i wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali.

§3. Przychody Spółdzielni z tytułu opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości nie mogą stanowić zabezpieczenia dla zaciąganego przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki.

Rozdział 12. Fundusz remontowy.

Art. 88 [Utworzenie funduszu remontowego]

§1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy).

§2. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§3. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:

1. członków spółdzielni,
2. właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.

Art. 89 [Prowadzenie ewidencji wpływów i wydatków]

§1. Spółdzielnia prowadzi, odrębnie dla każdej nieruchomości 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.

- §2. Zarząd zobowiązany jest, po zakończeniu każdego roku obrachunkowego, w terminie do 30 kwietnia każdego roku, przedłożyć Radzie ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego każdej z nieruchomości za poprzedni rok obrachunkowy oraz narastająco od początku danego okresu rozliczeniowego, o którym mowa w art. 90 §1 a nadto przedstawić informację dotyczącą planowanych wpływów i wydatków za bieżący rok obrachunkowy.
- §3. Kwota niewykorzystanych środków funduszu remontowego zgromadzonych w danym roku obrachunkowym przechodzi do rozliczeń w roku następnym.

Art. 90 [Zasady rozliczeń wpływów i wydatków funduszu remontowego]

- §1. Wprowadza się obowiązek rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości na podstawie danych zgromadzonych w ewidencji w okresach 10-letnich (dalej: okresy rozliczeniowe). Przyjmuje się, że pierwszy okres rozliczeniowy biegnie od dnia 1 stycznia 2009 roku. Pierwszy okres rozliczeniowy kończy się z dniem 31 grudnia 2018 r., a kolejny rozpoczyna się z dniem 1 stycznia 2019 r. Dodatkowo dla celów analitycznych, od dnia 1 stycznia 2019 roku, wprowadza się obowiązek prowadzenia ewidencji wydatków i wpływów funduszu remontowego dla poszczególnych inwestycji wchodzących w skład nieruchomości.
- §2. W przypadku, w którym po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego wydatki przekroczą wpływy z danej nieruchomości, Rada podejmie uchwałę o obciążeniu osób, których dotyczy obowiązek wpłat na fundusz remontowy, a którym przysługują tytuły prawne do lokali w tej nieruchomości, obowiązkiem dodatkowej składki na fundusz remontowy przez okres nie dłuższy niż 3 lat od podjęcia uchwały w wysokości koniecznej do zbilansowania wydatków z wpływami.
- §3. Poza przypadkiem opisanym w ustępie poprzedzającym ustala się obowiązek rozliczenia wydatków i wpływów danej nieruchomości w przypadku powstania w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej.
- §4. W przypadku, o którym mowa w ust.3, Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
- §5. Przez wykonanie obowiązku niezwłocznego rozliczenia, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu 30 dni od dnia zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust.3, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
1. zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,

2. obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.

§6. Spółdzielnia przechowuje dokumentację księgową dotyczącą wpływów i wydatków funduszu remontowego przez cały okres trwania danego okresu rozliczeniowego

Rozdział 13. Opłaty za użytkowanie lokali, pożyczki

Art. 91 [Obowiązek uiszczania opłat]

§1. Na członkach Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni spoczywa obowiązek uiszczenia opłat za korzystanie z lokalu na zasadach określonych w Ustawie.

§2. Do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości na rzecz Spółdzielni zobowiązani są:

1. członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
2. członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali,
3. właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni.

§3. Osoby wymienione w ust. 2 wnoszą opłaty za korzystanie z lokalu w odniesieniu do powierzchni użytkowej, którą władają niezależnie od jego statusu prawnego.

§4. Obowiązki w zakresie opłat za użytkowanie lokalu powstają od momentu nabycia prawa do lokalu, a ustają z dniem zbycia prawa do lokalu.

§5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni oraz z właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, osoby faktycznie użytkujące lokal oraz osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu.

§6. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego obowiązane są wносить odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Wysokość tych opłat ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Odszkodowanie winno być określone w granicach rynkowych stawek za najem tego rodzaju lokali.

Art. 92 [Ustalanie rodzaju i wysokości opłat oraz odpisów na fundusz remontowy]

§1. Rodzaje opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości określa art.4 USM, a ich wysokość oraz poszczególne składniki ustala:

1. Rada – w odniesieniu do składników opłat zależnych od Spółdzielni, w tym odpisów na fundusz remontowy na podstawie kalkulacji kosztów sporządzonych przez zarząd,
2. Zarząd – w odniesieniu do składników opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności:

- a) opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- b) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- c) opłaty za dostawę energii elektrycznej do części wspólnych nieruchomości,
- d) opłaty za dostawę gazu,
- e) opłaty publicznoprawne.

§2. W skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych wchodzi w szczególności:

- 1. opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
- 2. ubezpieczenia majątkowe i od odpowiedzialności cywilnej,
- 3. opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4. wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5. koszty sprawowania zarządu.

§3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych obciążają osoby, o których mowa w art. 91 Statutu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, którą włada niezależnie od jej statusu prawnego.

§4. Wysokość opłat, o których mowa w § 2 jest ustalana przez Zarząd Spółdzielni na podstawie planu gospodarczego i kalkulacji opłat opracowanych przez Spółdzielnię przyjętych przez Radę Nadzorczą.

Art. 93 [Kalkulacja opłat i zmiana opłat]

§1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni i właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 91 § 2 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków i nieczystości spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby o których mowa w art. 91 § 2 co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§4. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§5. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.

Art. 94 [Zasady wnoszenia opłat]

- §1. Opłaty, o których mowa w art. 91 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry, do dnia 20. każdego miesiąca. Terminem wpłaty jest data uznania rachunku bankowego Spółdzielni.
- §2. W razie opóźnienia w zapłacie należności pieniężnych, Spółdzielni należą się odsetki ustawowe za opóźnienie przewidziane w art. 481 § 2 kodeksu cywilnego.
- §3. Użytkownicy lokali określani w art. 91 §1 nie mogą potrącać swoich należności z opłat za używanie lokali.
- §4. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju, są zaliczane według następującej kolejności:
1. na koszty sądowe i egzekucyjne należne Spółdzielni,
 2. na odsetki od zaległych należności z tytułu opłat,
 3. na zaległe należności z tytułu opłat,
 4. na bieżące opłaty.
- §5. Odstępienie od kolejności zaliczania wpłat, o której mowa w ustępie poprzedzającym nastąpić może wyłącznie w drodze uchwały Zarządu wydanej na uzasadniony wniosek członka.
- §6. Zarząd upoważniony jest do rozłożenia zaległości na raty oraz do częściowego umorzenia odsetek, jeżeli członek wykaże, że jest to konieczne dla zapewnienia mu możliwości spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni.
- §7. W razie nieuiszczenia opłaty za dwa kolejne okresy rozliczeniowe, Zarząd przesyła pisemne wezwanie do zapłaty osobom obowiązanych do ich ponoszenia lub osobom odpowiedzialnym solidarnie za uiszczanie tych opłat. Wezwanie powinno zawierać kwotę zaległości, wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie, dwutygodniowy, dodatkowy termin do zapłaty z pouczeniem o możliwości skierowania sprawy na drogę sądową w przypadku braku zapłaty w wyznaczonym terminie.

Art. 95 [Zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości]

- §1. Szczegółowe zasady ustalania wysokości opłat ze wskazaniem ich składników, jak również zasady rozliczania kosztów za zużyte ciepło, wodę, gaz i energię elektryczną ustala Zarząd w drodze regulaminu.
- §2. W regulaminie należy określić w szczególności:
1. jednostkę rozliczeniową poszczególnych rodzajów kosztów,
 2. okres rozliczeniowy i terminy rozliczeń,
 3. zasady stosowania bonifikat i współczynników korygujących.

Art. 96 [Przeznaczenie pożytków i innych przychodów, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej]

- §1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
- §2. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
- §3. Za udział w nieruchomości wspólnej uważa się udział określony w uchwałach o ustanowieniu przedmiotu odrębnej własności przyjętych przez Zarząd na podstawie USM.
- §4. Osoby użytkujące powierzchnie lub pomieszczenia, które przyłączono do ich lokali w wyniku adaptacji części wspólnych nie mają prawa do udziału w tych pożytkach w odniesieniu do zaadaptowanej powierzchni wspólnej.
- §5. Regulacje zawarte w ustępie 1 dotyczą wszystkich właścicieli prawa do lokalu niezależnie od ich członkostwa w spółdzielni.

Art. 97 [Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej]

- §1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej przysługują tylko członkom Spółdzielni. Spółdzielnia przeznacza je w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na inne cele ustalone przez Walne Zgromadzenie.

Art. 98 [Sankcje]

- §1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 68, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub lokalu wyodrębnionego w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd, po akceptacji Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.

Rozdział 14. Zarządzanie nieruchomościami

Art. 99 [Sprawowanie zarządu przez Spółdzielnię]

- §1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem jej członków.
- §2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.

Art. 101 [Kompetencje organów Spółdzielni przy zarządzaniu nieruchomością wspólną]

- §1. 1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
2. uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
- §2. W przypadku sprawowania przez Spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną, Zarząd podejmuje wszystkie czynności z zakresu zwykłego zarządu nieruchomością wspólną oraz te z czynności przekraczających zwykły zarząd, które na podstawie Statutu, USM oraz ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie są zastrzeżone dla Walnego Zgromadzenia, Rady lub właścicieli lokali.
- §3. W razie wystąpienia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej zdrowiu, życiu lub powstaniem szkody mienia osób zamieszkujących lokal lub lokale Spółdzielnia jest zobowiązana do niezwłocznego przystąpienia do usuwania przyczyn i skutków awarii. Czynności te nie stanowią przekroczenia zarządu zwykłego i nie wymagają zgody ani Rady Nadzorczej ani Walnego Zgromadzenia.
- §4. W razie sytuacji, o której mowa §2 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.
- §5. 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.
- §6. 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 osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
- §6. 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.
- §7. 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 remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
- §8. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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.
- §9. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami).

Rozdział 15. Działalność inwestycyjna

Art. 102 [Podejmowanie działalności inwestycyjnej]

- §1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych polegających na budowie budynków mieszkalnych lub użytkowych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
- §2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
1. krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 2. standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 3. źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 4. organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
- §3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji, o których mowa w ust.1 oraz zasady rozliczania tej inwestycji uchwała Rada przed rozpoczęciem jej realizacji.

Art. 103 [Umowa o budowę lokalu]

§1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie prawa 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 winna zawierać:

1. zobowiązanie członka Spółdzielni 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. określenia zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
5. określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego,
6. określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego bądź harmonogram wnoszenia rat,
7. określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
8. termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
9. określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

Art. 104 [Rozwiązanie umowy o budowę lokalu]

§1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w art. 103 lub przez Spółdzielnię.

§2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, po wcześniejszym pisemnym uprzedzeniu o takim zamiarze, gdy osoba, o której mowa w art. 103 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy dotyczących terminu wpłaty wkładu budowlanego lub harmonogramu wnoszenia rat na pokrycie wkładu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

Art. 105 [Ustalanie kosztów budowy i sposób wnoszenia wkładów]

§1. Ustalenie kosztów budowy przypadających na dany lokal odbywa się w dwóch etapach, tj.:

1. wstępnie - przed zawarciem umowy ustala się wstępną wysokość wkładu budowlanego - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danego zadania inwestycyjnego,
 2. ostatecznie - w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania.
- §2. Członek Spółdzielni może wnieść wkład budowlany wedle swojego wyboru jednorazowo, jednak nie później niż w dacie pierwszej wpłaty zaliczki w terminie ustalonym w umowie o budowę lokalu lub w formie zaliczek wpłacanych stosownie do założonych postępów zadania w wysokości i w terminach określonych w umowie według wstępnie ustalonego kosztu lokalu i założonego harmonogramu prac.
- §3. W przypadku, w którym ostateczna wysokość wkładu budowlanego jest niższa, niż wysokość ustalona wstępnie i wpłacona już przez członka Spółdzielni, Spółdzielnia informuje o tym członka Spółdzielni na piśmie i zwraca mu różnicę w terminie 3 miesięcy od poinformowania o tym członka Spółdzielni.
- §4. Jeżeli w trakcie realizacji inwestycji powstanie konieczność wprowadzenia korekty wnoszonych zaliczek w szczególności ze względu na wzrost kosztów budowy, Spółdzielnia jest uprawniona wypowiedzieć dotychczasowe terminy i wysokość ustalonych zaliczek.
- §5. W przypadku wnoszenia wkładu budowlanego w formie zaliczek, ostatnia (uzupełniająca) część wkładu jest płatna do dnia zawarcia umowy ustanawiającej na rzecz członka Spółdzielni odrębną własność tego lokalu.
- §6. Spółdzielnia zobowiązana jest prowadzić dla każdego zadania inwestycyjnego odrębną ewidencję kosztów i zapewnić do niej wgląd-osobie będącej stroną umowy o budowę lokalu.
- §7. W skład kosztów danej inwestycji wchodzi też:
1. kredyt inwestycyjny Spółdzielni wraz z odsetkami przypadającymi na dany lokal,
 2. koszty ogólne Spółdzielni (utrzymanie władz Spółdzielni, biura i pracowników Spółdzielni) ustalone dla danej inwestycji uchwałą Rady przed przystąpieniem do inwestycji w wysokości odpowiadającej opłatom, które z tego tytułu ponoszą członkowie, którzy mają już ustanowione spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

Art. 106 [Indywidualne zasady rozliczeń dla każdego zadania inwestycyjnego]

- §1. Dla każdego zadania inwestycyjnego Rada określi, w formie uchwały, zasady rozliczeń odsetek od kredytów bankowych, od lokat nadwyżek finansowych, wysokości odsetek z tytułu opóźnienia we wnoszeniu zaliczek na wkład budowlany. Rozwiązania przyjęte przez Radę w uchwale Zarząd zobowiązany jest zastosować w umowach o budowę lokalu.

- §2. Rada określa zasady waloryzacji zaliczek na wkład budowlany eliminujące różnicowanie członków w ponoszonych kosztach ze względu na inflację i różnice w datach podpisania umów o budowę lokalu.
- §3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
- §4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany do rozliczenia jest członek oraz osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
- §5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada w formie uchwały.

Art. 107 [Skutki niewniesienia wkładu]

- §1. Jeśli wskutek niewniesienia przez członka Spółdzielni w terminie wymaganych wpłat na wkład budowlany Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, Spółdzielnia obciąży członka wszystkimi związanymi z tym kosztami, w tym w szczególności odsetkami od kredytu i prowizją, jaką zapłaciła za udzielenie kredytu.

Art. 108 [Skutki rozwiązania umowy]

- §1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego.
- §2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
- §3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.
- §4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa do odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z inną osobą, która obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo część wkładu w wysokości wyliczonej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

Art. 109 [Wnoszenie wkładów budowlanych]

- §1. Osoby, które podpisały umowę o budowę lokalu i oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych określonych w umowie.

- §2. Przez wkład budowlany rozumie się kwotę w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal, którego dotyczy umowa o budowę lokalu.
- §3. Przez koszty budowy przypadające na dany lokal rozumie się koszty budowy tego lokalu oraz część kosztów budowy zaplecza potrzebnego do korzystania ze wszystkich lokali w budynku, przypadające na dany lokal proporcjonalnie do jego powierzchni użytkowej.

Rozdział 16. Rozliczenia z tytułu udziałów i wkładów.

Art. 110 [Rozliczenie udziałów]

- §1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu:
1. udziałów na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
 2. wkładu budowlanego na dzień wygaśnięcia tego prawa,
 3. kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego na dzień ustania członkostwa,
 4. tytułu udziału w funduszu remontowym.

Rozdział 17. Najem lokali

Art. 111 [Najem lokali]

- §1. Spółdzielnia w ramach możliwości może wynajmować posiadane lokale osobom fizycznym i prawnym.
- §2. Zasady oddania w najem lokali oraz zasady doboru najemców takich lokali określa regulamin opracowany przez Zarząd a zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.
- §3. Szczegółowe warunki wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych są określone w indywidualnych umowach najmu lokali.

Rozdział 18. Postanowienia końcowe i przejściowe

Art. 112 [Przepis przejściowy]

W sprawach wszczętych, a nie zakończonych przed wejściem w życie niniejszego Statutu stosuje się przepisy Statutu dotychczasowego.

Art. 113 [Regulaminy]

- §1. Regulaminy uchwalone na podstawie dotychczasowego Statutu zachowują moc w takiej części, w jakiej są zgodne z niniejszym Statutem.

§2. Przepisy regulaminów sprzeczne z niniejszym Statutem wymagają zmiany przez Radę lub Zarząd w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od prawomocnego wpisania niniejszego Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Art. 114 [Likwidacja majątku]

Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni przeznaczają się na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

Art. 115 [Sprawy nieunormowane]

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Ustawy – Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawnych.

Art. 116 [Wprowadzanie zmian Statutu]

Zmiana Statutu następuje bądź poprzez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów (postanowień), bądź poprzez uchwalenie całości aktualnego Statutu.

Art. 117 [Wejście w życie zmian Statutu]

Statut i jego zmiany obowiązują od dnia zarejestrowania przez Sąd.

Art. 118 [Uchylenie Statutu]

Z dniem wejścia w życie niniejszego Statutu, traci moc poprzednio obowiązujący Statut uchwalony uchwałą nr **2/2012????** Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Akademicka” we Wrocławiu.