

Spółdzielnia Mieszkaniowa
ELSAM

ul. Bartycka 22/24 00-716 Warszawa
NIP 525-001-10-65 Regon 000884275

Załącznik do uchwały nr 08/2018 WZCS Spółdzielni Mieszkaniowej ELSAM

z dnia 08.06.2018 r.

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej

ELSAM w Warszawie

Skróty oznaczają:

usm - ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018.845 t.j.z późn. zm)

ps - ustawę z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018.1285 t.j.)

Spis treści:

Dział I. Postanowienia ogólne	3
Dział II. Członkowie. Ich prawa i obowiązki	4-10
Rozdział I. Członkowie	4
Rozdział II. Prawa i obowiązki członków	6
Rozdział III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	10
Rozdział IV. Ustanie członkostwa	10
Dział III. Prawa do lokalu	12-17
Rozdział I. Postanowienia ogólne	12
Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	12
Rozdział III. Prawo odrębnej własności lokalu	16
Rozdział IV. Wynajem lokali	17
Rozdział V. Opłaty za używanie lokali	17
Dział IV. Organy Spółdzielni	19-29
Rozdział I. Postanowienia ogólne	19
Rozdział II. Walne Zgromadzenie	20
Rozdział III. Rada Nadzorcza	25
Rozdział IV. Zarząd	28
Rozdział V. Postanowienia wspólne dla Rady i Zarządu	29
Dział V. Zasady finansowe Spółdzielni	30
Dział VI. Postanowienia końcowe	32

DZIAŁ I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa ELSAM zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa ul. Bartycka 22/24
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U z 2018.1285 t.j.) , ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018.845. z późn. zm) oraz niniejszego statutu

§ 2

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

§ 3

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest przede wszystkim działalność eksploatacyjna, a także:

- 1) zawieranie umów o ustanawianie i przenoszenie praw własności lokali, a także zawieranie umów najmu lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) wspieranie inicjatyw mieszkańców w zakresie poprawy ich warunków życia w zarządzanych zasobach Spółdzielni,
- 4) prowadzenie działalności gospodarczej, służącej eksploatacji i utrzymaniu zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i przynależnych terenów,
- 5) prowadzenie działalności inwestycyjnej w zakresie rozwoju posiadanej infrastruktury technicznej lub substancji budowlanej.

§ 4

Dla realizacji zadań określonych w § 2 i 3 Spółdzielnia, zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, jak również nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

§ 5

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 6

Spółdzielnia może być członkiem spółdzielczego Związku Rewizyjnego oraz innej organizacji spółdzielczej.

DZIAŁ II Członkowie. Ich prawa i obowiązki

Rozdział I Członkowie

§ 7

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcza własnościowe prawo do lokalu.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o prawo odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego do lokalu
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy, i licytanta. Nabywca zawiadamia spółdzielnię w terminie 7 dni o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w ust.5 zaistniały przed 9 09 2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 9 09 2017 r.

§ 8

1. Zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
2. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistniałych okolicznościach określonych w ust.4
3. Osoba o której mowa w ust.5 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności do złożenia w formie pisemnej , albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - Imiona i nazwisko a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę.
 - Adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni do którego przysługuje jej prawo
 - Miejsce zamieszkania
 - PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej
 - Imiona i nazwiska oraz daty urodzenia zamieszkujących lub korzystających z lokalu
 - Nr telefonu oraz ewentualnie adres mail
4. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 9 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistniałych zmian. Brak informacji uznaje się za fakt , że dane są aktualne.
5. Powyższe zasady stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego których mowa a art. 17 19 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności prawa do garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Zarząd zawiadamia osobę, której dotyczy uchwała o nabyciu członkostwa w terminie 1 miesiąca od daty podjęcia uchwały na wskazany przez nią adres.
7. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej lub elektronicznej rejestr członków zawierający:

- 1) imiona i nazwisko , w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje bądź będzie przysługiwało prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej lub NIP osoby prawnej
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu o którym mowa w punkcie 2
 - 6) nr telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem o ile jest to osoba inna niż określona w pktcie 1;
 - 8) zmiany danych określonych w punktach 1-8;
 - 9) datę nabycie członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - 10) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

Rozdział II Prawa i obowiązki członków

§ 10

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) Prawo brania udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika;
 - a) Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka
 - b) Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście i zastępować nie więcej niż jednego członka.
 - c) Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia
 - d) Treść pełnomocnictwa jest sprawdzana przez obsługę prawną , która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału
 - e) Sprawdzenie obecności pełnomocników w oparciu o listę pełnomocnictw następuje po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

- f) Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
 - g) Chwila odczytania pełnomocnictw jest wskazana w porządku obrad
 - h) Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 4) prawo do ustanowienia na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu,
 - 5) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 6) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 7) prawo do bezpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów, wydanych na jego podstawie,
 - 8) prawo do otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich wydanie,
 - 9) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokalu,
 - 10) prawo do otrzymywania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 11) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu z uwzględnieniem § 53
 - 12) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 13) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,
 - 14) prawo ujawniania w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 15) prawo otrzymania zaświadczenia związanego z zajmowanym lokalem mieszkalnym lub lokalem o innym przeznaczeniu,

16) prawo osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni rozpatrujących jego sprawę na skutek skargi, odwołania lub wniosków przez niego składanych,

17) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

§ 11

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani:

- α) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
 - β) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
 - χ) zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianach danych zawartych w rejestrze członków oraz o wynajmie lub o oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
 - δ) zawiadamiać Spółdzielnię w terminie do 30 dni o wszelkich zamianach mających wpływ na wysokość opłat wnoszonych na rzecz Spółdzielni oraz składać na żądanie Spółdzielni oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu,
 - ε) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - φ) wykonywać inne obowiązki określone w statucie i umowach zawieranych ze Spółdzielnią,
 - γ) terminowo uiszczać opłaty, o których mowa w pkt a
2. Członek oraz osoba faktycznie zajmująca lokal mieszkalny zobowiązana jest wykorzystywać go wyłącznie na cel mieszkalny; zabronione jest prowadzenie w nim produkcji, warsztatu oraz jakiegokolwiek innej działalności zakłócającej spokój innym mieszkańcom.
3. Szczegółowe zasady używania lokali w domach Spółdzielni wraz z zasadami porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz obowiązki członka i Spółdzielni w zakresie napraw i remontów wewnątrz i na zewnątrz lokali określają odpowiednie regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 12

1. Opłaty członkowskie wynoszą:

1. Członek Spółdzielni od 09 09 2017 r. nie wnosi wpisowego i udziałów
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 09 09 2017 r. to w przypadku ustania członkostwa, były członek może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia praw do spadku.
4. Zwrot o którym mowa ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust.4, w terminie jednego miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 13

Członek lub osoba korzystająca z lokalu:

- a) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody 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. 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,
- b) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu jest zobowiązana udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania przeglądów technicznych lokalu oraz wykonania robót w lokalu lub budynku.

§ 14

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

Rozdział III Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze

§ 15

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:

- 1) od uchwały Zarządu - do Rady Nadzorczej,
- 2) od uchwały Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia. Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.

2. Termin do wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem, a termin rozpatrzenia odwołania:

- 1) przez Radę Nadzorczą – 60 dni,
- 2) przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

Zawiadomienie powinno zawierać także pouczenie o prawie odwołania się od uchwały, terminie do wniesienia odwołania i o skutkach jego niezachowania.

3) Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.

§ 16

Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnętrzzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Rozdział IV Ustanie członkostwa

§ 17

Członkostwo Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) Wystąpienia członka ze Spółdzielni
- 2) Śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej

- 3) Zaistnienia okoliczności o których mowa w § 19
- 4) Likwidacji Spółdzielni.

§ 18

Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.

Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po złożeniu wypowiedzenia.

Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 19

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) Zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie
 - 2) Zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich prawa i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

§ 20

W przypadku okoliczności o których mowa w §17 do § 19 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa, na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten stanowi podstawę zmian w rejestrze członków.

§ 21

Zarząd zawiadamia osobę, której dotyczy ustanie członkostwa w terminie jednego miesiąca na wskazany przez nią adres.

§ 22

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

DZIAŁ III Prawa do lokalu

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 23

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:

1. ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym miejsc postojowych w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych,
2. wynajmować lokale mieszkalne,

2. Spółdzielnia może sprzedawać członkom i innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność Spółdzielni, za uprzednią zgodą Walnego Zgromadzenia,

Rozdział II Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 24

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Sprzedaż, zamiana i darowizna spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni może być dokonana na rzecz każdej osoby, niezależnie od tego, czy nabywca tego prawa zostanie przyjęty w poczet członków Spółdzielni.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwszeństwa. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

§ 25

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 26

1. 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 łącznie 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 spadkobierców.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 27

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

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 28

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w wypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt b, rażącego lub uporczywego naruszenia przez osoby korzystające z lokalu regulaminu porządku domowego albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2018.716 ze zm.) stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, tj. dotyczącym sprzedaży lokalu w drodze licytacji występuje na drogę sądową Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 29

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust. 1.
5. Wypłata wartości rynkowej lokalu lub jego części, o której mowa w ust. 3, następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz innej osoby.

§ 30

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy;
3. Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 41 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Sposób przeprowadzania przetargu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 31

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 32

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub garażu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadających na jego 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 § 39.

2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego, Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności udziału we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że wszystkie udziały są równe lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadających na jego 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 § 39.

§ 33

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z 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 30 dni od powstania ww. okoliczności,
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 34

1. Na wniosek uprawnionego członka umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawiera się także ze współmałżonkiem członka oraz wskazanymi przez członka osobami, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mogą być zawierane w terminie 3 miesięcy po wejściu w życie uchwały Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności lokali.
3. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokalu następuje na podstawie posiadanych przez Spółdzielnię danych i dokumentacji. Spółdzielnia może odmówić korekty tego określenia, gdy odmienny stan faktyczny powstał w sposób niezgodny z prawem.
4. Z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu uchylającego bądź korygującego uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności, Spółdzielnia skoryguje uchwałę tylko w części, jaka będzie niezbędna w związku z orzeczeniem sądu.

§ 35

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, póź. 903 ze zm.) z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 2 - 5.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali, jest wykonywany przez Spółdzielnię, jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.
3. Przepisów ustawy wymienionej w ust. 1 o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli oraz o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 dot. zarządu powierzonego oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1b tej ustawy, w zakresie prowadzenia odpowiedniej dokumentacji, które stosuje się odpowiednio.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy wymienionej w ust. 1, dot. zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej, obliczonego według wielkości udziałów w tej nieruchomości.
5. W odniesieniu do właścicieli lokali z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, dot. sprzedaży lokalu w drodze licytacji w sytuacji, gdy jego właściciel zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat lub w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez

swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, występuje Zarząd Spółdzielni.

§ 36

1. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.
2. Za szkody wyrządzone przez najemcę lub użytkownika w związku z zamieszkiwaniem w lokalu odpowiada właściciel lokalu.

Rozdział IV Wynajem lokali

§ 37

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, będące w jej dyspozycji.

§ 38

Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

Rozdział V Opłaty za używanie lokali

§ 39

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 75 ust.3

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Od członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia pobiera wpłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, o którym mowa w § 76 ust.1 pkt 4
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem § 75 ust.3
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 40

Zarząd spółdzielni prowadzi:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 39 ust. 1-2 i 4,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o s.m., która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 41

1. Opłaty, o których mowa w § 39, wnosi się, co miesiąc do 10-go każdego miesiąca, którego one dotyczą. Za zwłokę w uiszczeniu opłat będą naliczane odsetki ustawowe, od 1 dnia następnego miesiąca.
2. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 39 ust.1-4, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

DZIAŁ IV Organy spółdzielni

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 42

Organami Spółdzielni są:

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

§ 43

Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członków tych organów, następuje także w głosowaniu tajnym.

§ 44

Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

Rozdział II Walne Zgromadzenie

§ 45

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub poprzez ustanowienie pełnomocnika. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi - przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

§ 46

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej.
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości,
 - 6) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 7) wybór i odwoływanie członków Zarządu,

- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 11) uchwalanie zmian statutu,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 14) uchwalanie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia; Rady Nadzorczej oraz innych regulaminów, których uchwalanie jest zastrzeżone w statucie do właściwości Walnego Zgromadzenia.
2. Postanowienia ust. 1 pkt 5 nie stosuje się do ustanawiania i przenoszenia prawa odrębnej własności lokali, oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych dokonywanych dla realizacji zadań Spółdzielni, określonych w § 3 statutu.

§ 47

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być również zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 10.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadku zgłoszenia żądania, o którym mowa w ust. 3 i 4, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu 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.

§ 48

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Zarząd zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. W tym samym czasie zawiadamia się także Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

3. W przypadku przewidzianym w ust. 2 zgłoszenia żądania umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust. 1.

4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 49

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 50. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.

2. Walne zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 50

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.

3. Kwalifikowana większość 2/3 wymagana jest dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu, likwidacji Spółdzielni oraz dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu.

§ 51

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

1) Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

2) 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.

3) Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.

4) Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

5) Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześćtygodniowy wskazany w pkt. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

6) Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w pkt. 4, 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.

7) Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

2. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 52

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: Przewodniczący i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 53

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.

2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni oraz upoważnieni przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

§ 54

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 55

Rada Nadzorcza składa się z 3-5 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie

§ 56

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej
3. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się z dniem pierwszego Walnego Zgromadzenia w trzecim roku kalendarzowym od daty wyborów członków Rady.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

§ 57

4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
5. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu na piśmie wobec Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 58

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,

- d) przeprowadzanie kontroli załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - e) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych i stanu majątkowego Spółdzielni
- 3) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badania sprawozdań finansowych,
 - 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 5) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
 - 6) uchwalanie regulaminów przewidzianych Statutem oraz innych regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości Spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami Spółdzielni i zasad ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu,
 - 10) opiniowanie wniosków Zarządu w przedmiocie zaciągania kredytów,
 - 11) zatwierdzanie regulaminu Zarządu,
 - 12) rozpatrywanie wniosków członków, dotyczących działalności Spółdzielni,
 - 13) rozpatrywanie odwołań od uchwał zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
 - 14) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi, dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 59

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego Rady Nadzorczej i sekretarza, którzy stanowią Prezydium Rady Nadzorczej.

§ 60

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w miarę potrzeby nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są także na wniosek:

- 1/3 członków Rady,

- Zarządu,

w terminie 3 tygodni od dnia zgłoszenia pisemnego wniosku.

4. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, w terminie 7 dni od daty odbycia tego Zgromadzenia.

§ 61

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków Rady Nadzorczej.

§ 62

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

§ 63

Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd. Zakres tej obsługi określany jest uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 64

Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział IV Zarząd

§ 65

1. Zarząd składa się z 1 do 3 osób.
2. Jeżeli Zarząd jest wieloosobowy w skład Zarządu wchodzi prezes i jego zastępcy, których wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie.

§ 66

1. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.
3. Rada Nadzorcza może zawrzeć członkiem Zarząd umowę o pracę lub inną umowę, zgodnie z obowiązującymi w tej mierze przepisami.
4. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu.

§ 67

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu.
3. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów.
4. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez tę Radę jej członek.

5. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

§ 68

1. Jeżeli Zarząd jest wieloosobowy może on, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni. Osoba taka jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu przepisów kodeksu pracy.
2. Kierownik prowadzi bieżącą działalność w ramach uchwał Zarządu.

§ 69

1. Jeżeli Zarząd jest wieloosobowy oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 70

Tryb pracy Zarządu oraz zakres czynności prezesa i członka zarządu określa regulamin uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział V Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 71

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. Jednakże w razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub dwóch ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 72

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

DZIAŁ V Zasady finansowe Spółdzielni

§ 73

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o s.m., a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Przeznaczenie części tych pożytków i przychodów na realizację innych statutowych celów/zadań wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Uchwała Walnego Zgromadzenia podjęta w tym przedmiocie powinna szczegółowo określać te cele/zadania oraz sposób podziału środków finansowych.

§ 74

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach
 - 3) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,

- 4) fundusz remontowy - powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami, oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, wynajmu lokali oraz z innych przychodów Spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Spółdzielni.
2. Ponadto Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe:
 - 1) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 2) inne fundusze w zależności od potrzeb.
 3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 oraz w ust.2, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
 4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane.

§ 75

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz - z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.

§ 76

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

Dział VI Postanowienia końcowe

§ 77

Do spraw nieuregulowanych statutem mają zastosowanie postanowienia ustaw: prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych z zastosowaniem przepisów ogólnie obowiązujących

§ 78

Do czasu wprowadzenia w życie regulaminów, o których mowa w Statucie, mają zastosowanie dotychczas obowiązujące regulaminy w SM „Elsam”, w zakresie nie naruszającym przepisów ustaw i Statutu.

§ 79

Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Bartosz Dobrowolski

.....

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Janusz Miszczak