

STATUT

/tekst jednolity/

zmieniony uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków – uchwałą nr 2/2019 z dnia
21.01.2019r

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIĘKNA” W NYSIE

Dział I

Postanowienia ogólne

§1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piękna” zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest: NYSA.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia działa na podstawie Statutu oraz uchwalonych na jego podstawie regulaminów, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 2017.1560 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity DZ. U. 2013.1222 z późn. zm.), innych ustaw.

§ 2.

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

§ 3.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,

2. Przedmiot działalności realizowany będzie przez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,



- 4) zarządzenie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,

§ 4.

Do realizacji zadań określonych w § 2 i § 3 Spółdzielnia:

1. zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, jak również nieruchomościami członków nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
3. może prowadzić działalność usługowo – produkcyjną.

§ 5.

1. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą bezpośrednio związaną z realizacją celu jej działania, o którym mowa w § 2, w tym tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

Dział II

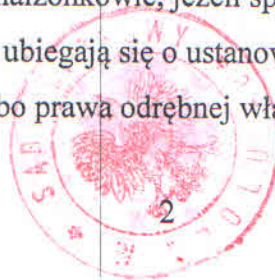
Członkowie. Ich prawa i obowiązki.

Rozdział I

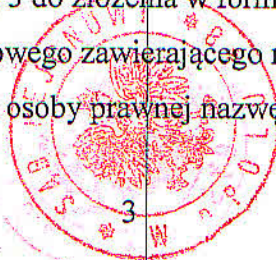
Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy.

§ 6.

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności;
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.



3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art.15 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób o których mowa w art.15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt.6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o którym mowa w art.15 ust.4 w przypadkach przewidzianych w art.15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem ust.12 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed 09.09.2017r osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017r.
7. W przypadkach określonych w ust.1, 2 i 3 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.
8. Członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust.1, 2, 3 i 4 w terminie 7 dni od dnia ich zaistnienia.
9. Osoba o której mowa w ust.1, 2, 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust.1, 2, 3 do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę



- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej
 - 5) imiona oraz nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w pkt.2;
 - 6) nr telefonu
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt.1;
10. W przypadku zmiany danych określonych w ust.9 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od daty zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
 11. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie dwóch miesięcy na wskazany przez nią adres.
 12. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć z pośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
 13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.12 i pozostają członkami spółdzielni.

Rozdział II

Nabycie członkostwa przez właścicieli i najemców lokali zakładowych.

§ 7.

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego.
2. Najemcą lokalu zakładowego jest najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był



- uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia. Najemcą lokalu zakładowego są również osoby bliskie w stosunku do najemcy (zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca lub przysposobiona, osoba która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu)
3. Właścicielowi lokalu lub najemcy lokalu zakładowego, 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 także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy, licytantowi oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust.13.
 4. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.
 5. Warunkiem przyjęcia na członka spółdzielni jest złożenie deklaracji.
 6. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
 7. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej
 - 5) nr telefonu
 - 6) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt.1;
 8. Wszelkie zmiany danych o których mowa w ust. 7 muszą zostać zgłoszone do spółdzielni w formie pisemnej w terminie do 7 dni od daty zaistnienia zmiany. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
 9. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu.
 10. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu Zarządu w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji.
 11. O uchwale o przyjęciu /odmowie przyjęcia/ w poczet członków zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w terminie dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
 12. Odwołanie od uchwały Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu sześciu tygodni od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie



odwołującego się od treści uchwały o swojej decyzji w terminie 14 dni od jej podjęcia.

Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

13. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu lokalu zakładowego należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć z pośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
14. Jeżeli prawo określone w ust.13 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.13 i pozostają członkami spółdzielni.
15. Najemca inny niż określony w ust.2 nie może być członkiem spółdzielni.

Rozdział III

Rejestr członków spółdzielni.

§8.

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej
 - 5) nr telefonu
 - 6) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt.1;
 - 7) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków
 - 8) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

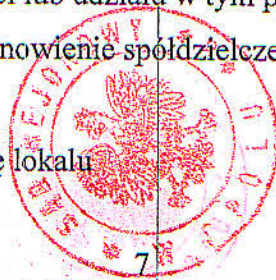


Rozdział IV

Ustanie członkostwa w spółdzielni.

§ 9.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego o którym mowa w Rozdziale II ust.1 i 2
 - 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osobowości prawnej
 - 3) zaistnienia okoliczności o których mowa w ust.4
 - 4) likwidacji Spółdzielni
2. Wystąpienie za wypowiedzeniem.
 - 1) Członek spółdzielni będący właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego o którym mowa w Rozdziale II ust.1 i 2 może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem
 - 2) Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd Spółdzielni do jednego dnia.
 - 3) Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
 - 4) Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.
3. Skreślenie.
 - 1) Członka zmarłego Zarząd Spółdzielni skreśla z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć;
 - 2) Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej;
 - 3) W przypadkach określonych w ust.1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione tam okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.
4. Ustanie członkostwa z mocy prawa.
 - 1) Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie
 - zbycia prawa odrębnej własności do lokalu lub udziału w tym prawie
 - zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie
 - wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - rozwiązania umowy o budowę lokalu



- 2) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art.24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni 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 w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
- 4) 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
- 5) W przypadku zaistnienia okoliczności o których mowa w pkt 1 do 4 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
- 6) Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 14 dni na wskazany przez nią adres.
- 7) W przypadku ustania członkostwa byłemu członkowi lub jego spadkobiercom przysługuje zwrot udziału członkowskiego wniesionego przed 09.09.2017r.
- 8) W przypadku śmierci członka spadkobiercy otrzymają zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
- 9) Zwrot o którym mowa w ust.7 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok w którym ustało członkostwo oraz w wypadku gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
- 10) Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 9 w terminie dwóch miesięcy po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok w którym ustało członkostwo.
- 11) Wpisowe nie podlega zwrotowi.

Rozdział V

Prawa i obowiązki członków

§ 10.



1. Członek Spółdzielni ma w szczególności prawo do :

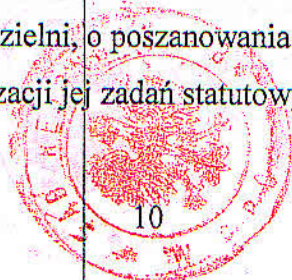
- 1) uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście albo przez pełnomocnika
- 2) wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni
- 3) nieodpłatnego otrzymania odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu
- 4) otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokółów obrad organów spółdzielni, protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi w zakresie nie naruszającym obowiązujących przepisów prawa;
- 5) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 6) ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu;
- 7) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym, w tym także garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, do którego to lokalu przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo;
- 8) żądania zamiany lokalu zajmowanego na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa oraz umowy najmu na inny lokal pozostający w dyspozycji innego członka spółdzielni, samorządów, osób fizycznych oraz Spółdzielni na podstawie Regulaminu przyjmowania członków, przydziału, zamiany, oraz najmu mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piękna” w Nysie;
- 9) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń spółdzielni,
- 10) przeglądania w lokalu Spółdzielni rejestru członków Spółdzielni, wglądu do własnych akt członkowsko-mieszkaniowych;
- 11) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności przepisami prawa lub statutu,
- 12) otrzymywania w sposób wskazany w Statucie i ustawie informacji o czasie , miejscu, porządku obrad Walnego Zgromadzenia, informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia , oraz o prawie do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 13) żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw i prawo zgłaszania projektów uchwał ,
- 14) zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonych ustawą i Statutem,



- 15) zaznajamiania się z wnioskami polustracyjnymi i informacją Zarządu o ich realizacji.
 - 16) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących działalności spółdzielni
 - 17) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ,
 - 18) korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta - w przypadku uczestniczenia w obradach walnego zgromadzenia
 - 19) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 20) zawarcia umowy ze spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem spółdzielni,
 - 21) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem spółdzielni,
 - 22) żądania zawarcia umowy:
 - przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego
 - 23) do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 24) korzystanie z innych praw określonych w Statucie
 - 25) otrzymywania zaświadczenia o położeniu i wielkości zajmowanego lokalu;
2. Koszty i zasady wydania kopii oraz wglądu do dokumentów o których mowa w ust. 1 pkt. 4 ustala i zatwierdza Rada Nadzorcza w „Regulaminie udostępniania dokumentów Członkom Spółdzielni Mieszkaniowej Piękna w Nysie”.

§ 11.

1. Członkowie Spółdzielni są zobowiązani w szczególności do :
 - 1) uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni .
 - 2) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowania mienia spółdzielni i jego ochronę, a także uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,



- 3) zawiadamiania Spółdzielni 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,
- 4) przestrzegania postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 5) wykonywania innych obowiązków określonych w statucie i umowach zawieranych ze Spółdzielnią.
- 6) udostępniania lokalu w celu dokonania odczytów liczników, podzielników kosztów oraz kontroli drożności kominów i szczelności instalacji gazowej.
- 7) udostępniania lokalu w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody w celu jej usunięcia. W razie nieobecności lub odmowy 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.
- 8) udostępniania lokalu, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu umożliwiającego ustalenie niezbędnych prac i ich wykonania, a także w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 9) udostępniania lokalu jeżeli lokal lub budynek w którym się znajduje wymaga remontu lub przebudowy obciążającej Spółdzielnię, w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
- 10) przeniesienia się na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie do lokalu zamiennego, o ile rodzaj remontu budynku tego wymaga, na okres ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego członek 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.

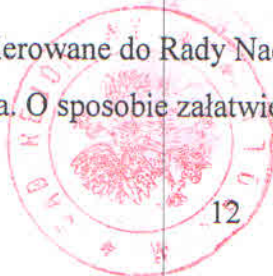
Rozdział VI

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

1. Od uchwał podjętych w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.



2. Od uchwał Zarządu członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany uzasadnić uchwałę i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
4. Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Wnioski i skargi członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Wnioski i skargi członków kierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza



zawiadania zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od daty rozpatrzenia. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Dział III
Prawa do lokalu
Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 13

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:
 - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych,
 - 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Spółdzielnia może także wynajmować lub sprzedawać członkom i innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach w tym celu przez Spółdzielnię wybudowanych lub nabytych.

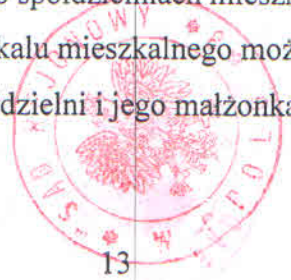
§ 14.

Kolejność ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu oraz prawo wyboru lokalu ustala się zgodnie z kolejnością wpisania członka do rejestru członków.

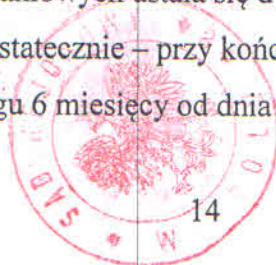
Rozdział II
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 15

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.



2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła na siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.
9. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu
 - 4) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych
 - 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – przy końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

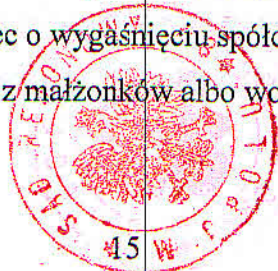


10. Osoba o której mowa w ust.7 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie o której mowa w ust.7 w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w ust.7 jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
11. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

§ 16.

Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom
 - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu
 - 3) ustania członkostwa w wyniku rozwiązania umowy o budowę lokalu
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat o których mowa w § 32 ust. 1-5 za okres co najmniej 6 miesięcy
 - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat o których mowa § 32 ust. 1-5, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację, przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.



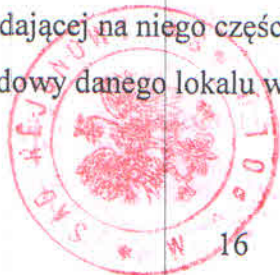
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu o którym mowa w ust. 2 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku o którym mowa w ust. 4 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 17

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia z zastrzeżeniem ust.2 ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem zbywania lokali w przetargach uchwalonym przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w art. 2 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na tablicach ogłoszeń w budynkach oraz poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata w wysokości minimum wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu
6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.

§ 18

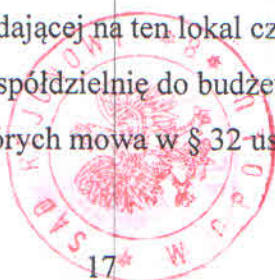
1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 17 spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną wg wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.



2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany wg wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku o którym mowa w ust.1 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu
4. W przypadku o którym mowa w ust.3 pkt 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w §32 ust. 1-5 a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust.1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu budowlanego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu mieszkaniowego określonymi w ust.1.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 19

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 32 ust. 1-5.



2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę o której mowa w ust 1 w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Rozdział III

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 20

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem § 6. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 21

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. 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 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.

§ 22

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

§ 23

1. Jeżeli 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 spadkobierców.

- 2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 24

W razie długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków, o których mowa w §32 ust. 1-5, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 25

- 1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób określony w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku, przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z Regulaminem zbywania lokali w przetargach uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
- 2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
- 3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 26

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

§ 27

- 1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć 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 § 32 ust. 1-5
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę o której mowa w ust 1 w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
 3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 4. Jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła na siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

Rozdział IV

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 28

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu a ponadto powinna zawierać w szczególności:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
2. Osoba o której mowa w ust.1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie o której mowa w ust.1 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego

lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przepisy ust.1 pkt.2 i 3 oraz ust.2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednia z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
6. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
7. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
8. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
9. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności,
10. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
11. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanawiają w umowie inaczej.
12. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w ust.1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.



13. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w ust.1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
14. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości określa ta umowa.

§ 28a

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. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom spółdzielni, spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.
4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli.
5. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art.30 ust. 1a, art.31 i art.32 ustawy o własności lokali.
6. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali, a także

- 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości
- rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
7. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 2 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 6.
 8. Rozliczenie jest dokonywane od dnia 31.07.2007r na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
 9. Rozliczenie funduszu remontowego w terminie o którym mowa w ust. 7 polega na zwrocie właścicielom nadwyżki nie wykorzystanego funduszu remontowego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 6.
 10. Właściciele nie są uprawnieni do roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 6.

§ 29

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię, jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22, art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego w zakresie ust. 2 rozumie się wyłącznie:
 - 1) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
 - 2) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
 - 3) udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
 - 4) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
 - 5) wytoczenie powództwa o którym mowa w art. 16 ustawy o własności lokali;



4. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje rada nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

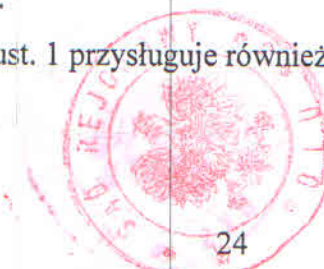
Rozdział V **Najem lokali**

§ 30

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże, znajdujące się w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię. Spółdzielnia może wynajmować lokale także w innych budynkach.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

§ 31

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców
2. Rada nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty o której mowa w ust. 1 pkt 2.
3. Żądanie o którym mowa w ust. 1 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.



- 4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art.9 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994r o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014r poz.1381), podlegają zaliczeniu na poczet pokrycia kosztów lub kwoty o których mowa w ust. 1.
- 5. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
- 6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Rozdział VI

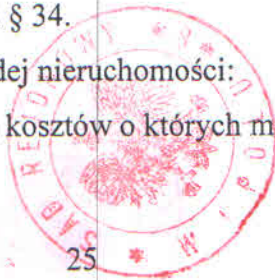
Oplaty za używanie lokali

§ 32

- 1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
- 2. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązani 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 §34.
- 3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 4. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 34.

5. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w ust. 1 - 4.



2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piękna” w Nysie.

8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1- 4 solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu , z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 33

1. Opłaty, o których mowa w § 32 ust 1-4 wnosi się co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulacje wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 32 ust. 1- 4 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 32 ust. 1- 4 , co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
- Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące 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.
5. Za opłaty nie wniesione w terminie Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia.



§ 34

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. 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.

§ 35

1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach rzeczowo-finansowych uchwalanych na dany rok przez Radę Nadzorczą,
3. Zasady rozliczania kosztów o których mowa w ust. 1 określa Regulamin w sprawie rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Piękna” w Nysie
4. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody danej nieruchomości roku następnego.
Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, kosztów energii cieplnej pobranej na cele centralnego ogrzewania lub podgrzania wody.

§ 36

1. Okresem rozliczeniowym w spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Dopuszcza się możliwość ustalenia innego okresu rozliczeniowego w przypadku rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania.

§ 37

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 38

Naprawy w częściach wspólnych nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 39

1. Zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego określa Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piękna” w Nysie.
2. Zasady rozliczania z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu określa Regulamin w sprawie rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Piękna” w Nysie zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Dział IV

Organy spółdzielni

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 40

Organami Spółdzielni są:

- 1/ walne zgromadzenie
- 2/ rada nadzorcza
- 3/ zarząd

§ 41

Wybory do rady nadzorczej i zarządu oraz delegatów do organów związku rewizyjnego, jak również odwołanie tych osób następuje w głosowaniu tajnym. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

§ 42

Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale z zastrzeżeniem § 49 ust.2.

Rozdział II

Walne Zgromadzenie

§ 43

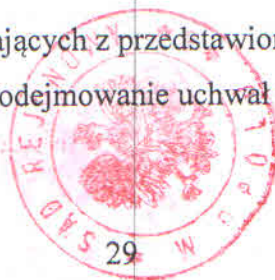
1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno zawierać dane osoby udzielającej pełnomocnictwa (imię i nazwisko, adres lokalu do którego posiada prawo), dane osoby otrzymującej pełnomocnictwo (imię i nazwisko, adres zamieszkania, nr dowodu osobistego), zakres pełnomocnictwa, czytelny podpis osoby udzielającej pełnomocnictwa i być udzielone na piśmie pod rygorem

nieważności. Pełnomocnictwo zostaje dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia zgodnie z porządkiem obrad. Weryfikacji złożonych pełnomocnictw dokonuje Zarząd Spółdzielni na podstawie okazanego dowodu osobistego osoby przedstawiającej pełnomocnictwo. 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.

3. Każdy członek ma jeden głos.
4. 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.
5. Ekspertem może być osoba posiadająca co najmniej stopień naukowy doktora.
6. Pomoc prawną może świadczyć adwokat lub radca prawny.
7. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest punktualne przybycie i okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości.
8. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna.
9. W prezydium i komisjach mogą działać wyłącznie członkowie Spółdzielni.
10. Do czasu wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.
11. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, obsługa techniczna zebrania złożona z pracowników spółdzielni oraz zaproszeni goście. Członkowie zarządu, jeżeli nie są członkami spółdzielni, uczestniczą w walnym zgromadzeniu z głosem doradczym.

§ 44

1. Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej
 - 2) zatwierdzanie sprawozdań zarządu i rady nadzorczej, zatwierdzenie 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 zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich, w tym także nabycia zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
 - 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał rady nadzorczej,
 - 10) uchwalanie zmian statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) wybór i odwoływanie członków rady nadzorczej,
 - 14) uchwalanie regulaminów: obrad walnego zgromadzenia, rady nadzorczej.
2. Postanowienia ust. 1 pkt 5 nie stosuje się do ustanawiania i przenoszenia prawa odrębnej własności lokali, dokonywanych w ramach realizacji zadań Spółdzielni, określonych w § 3 statutu.

§ 45

1. Walne zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni 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.
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 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.



§ 46

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków, Zarząd Spółdzielni zawiadamia:
 - 1.) członków poprzez wywieszenie zawiadomienia o zebraniu w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie
 - 2.) Krajową Radę Spółdzielczą, listem zwykłym na adres Rady,
 - 3.) Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, listem zwykłym na adres związku.

co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 47

1. Projekty uchwał oraz żądania zamieszczenia określonych 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.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 48

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 46 i 47. 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.
3. Walne zgromadzenie przed podjęciem uchwał powinno rozpatrzyć wnioski i opinie zgłoszone w dyskusji przez członków.

§ 49

1. Walne zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz wstrzymujące się. Przez wstrzymujących od głosu rozumie się osoby biorące udział w głosowaniu, które podniosły mandat w chwili wezwania Przewodniczącego – kto się wstrzymał.
3. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący komisji mandatowo – skrutacyjnej.
4. Kwalifikowanej większości głosów wymagają uchwały w sprawie:
 - 1) podejmowaniu uchwały o likwidacji spółdzielni- wymagane zgodne uchwały walnych zgromadzeń zapadłych większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących walnych zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni
 - 2) podejmowaniu uchwały o zmianie statutu spółdzielni- wymagana uchwała walnego zgromadzenia podjęta większością 2/3 głosów.
 - 3) podejmowaniu uchwały w sprawie połączenia się z inną spółdzielnią - wymagana uchwała walnego zgromadzenia podjęta większością 2/3 głosów.
 - 4) podejmowaniu uchwały w sprawie odwołania członka rady nadzorczej - wymagana uchwała walnego zgromadzenia podjęta większością 2/3 głosów.

§ 50

1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków oraz wszystkich jej organów.



§ 51

1. Obrady walnego zgromadzenia otwiera przewodniczący rady nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek rady nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz.
3. Członkowie zarządu oraz pełnomocnicy osób fizycznych nie będący członkami spółdzielni nie mogą wchodzić w skład prezydium walnego zgromadzenia.
4. Po dokonaniu wyboru Prezydium, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytuje porządek obrad. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność spraw w porządku obrad.

§ 52

Członkowie spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie 2 osób, której zadaniem jest:

- 1) sprawdzenie czy listy obecności członków są kompletne, sporządzenie protokołu stwierdzającego ilość członków spółdzielni uczestniczących w obradach oraz czy zebranie jest uprawnione do podejmowania uchwał
- 2) dokonywanie – na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczania wyników głosowania i podawania tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania

oraz inne komisje w miarę potrzeby.

§ 53

Każda Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie, z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.

§ 54

1. Z czynności komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
2. Przewodniczący komisji lub sekretarz składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności komisji i przedstawiają wnioski lub projekty uchwał.

§ 55

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.

Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń na piśmie, z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

2. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
3. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez uprzedniego przeprowadzenia dyskusji,
 - 2) przerwania dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców
 - 4) ograniczenia czasu przemówień
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach
 - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków
 - 7) uchylecia zarządzenia przewodniczącego

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

4. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu mogą być składane na piśmie na ręce sekretarza Walnego Zgromadzenia z podaniem imienia i nazwiska.

§ 56

1. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta, przewodniczący poddaje wnioski pod głosowanie. Wnioski najdalej idące są głosowane w pierwszej kolejności.
2. Przed przystąpieniem do głosowania sekretarz Walnego Zgromadzenia podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły
3. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej.
4. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu.

§ 57

1. W przypadku wyborów do Rady Nadzorczej obecni na Walnym Zebraniu członkowie spółdzielni z głosem decydującym mogą zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Liczba kandydatów jest nieograniczona.



2. Zgłoszenia należy składać komisji mandatowo – skrutacyjnej w czasie wyznaczonym przez przewodniczącego Zebrania.
3. Kandydaci na wezwanie przewodniczącego składają ustne oświadczenia dotyczące zgody na kandydowanie.
4. Przed głosowaniem kandydat jest zobowiązany do złożenia oświadczenia, że nie posiada żadnej zaległości wobec Spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu w przeciwnym razie nie może kandydować. Złożenie fałszywego oświadczenia dyskwalifikuje takiego członka jako członka Rady Nadzorczej.
5. Komisja mandatowo – skrutacyjna przygotowuje listę kandydatów spośród zgłoszonych osób, które w określony sposób w pkt. 3 wyraziły zgodę na kandydowanie.

§ 58

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji mandatowo – skrutacyjnej.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
4. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba nie skreślonych kandydatów jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie. Kartę wyborczą oddaną bez skreśleń lub jeżeli liczba nie skreślonych na niej kandydatów przekracza liczbę miejsc w Radzie uważa się za głos nieważny.
5. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo – skrutacyjna, a przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
6. Do Rady Nadzorczej wchodzi w skład kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie miejsca w składzie Rady, zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych miejsc w Radzie, spośród kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali kolejno najwięcej głosów, lecz mniej niż 50%. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w drugiej turze wyborów otrzymali kolejno największą ilość oddanych głosów.
7. Jeżeli w wyniku głosowania dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby miejsc w Radzie, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami wg wyżej wymienionych zasad.

§ 59

Postanowienia § 57 i 58 mają odpowiednio zastosowanie przy wyborze delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 60

Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej wyboru przedstawiciela na wojewódzki zjazd delegatów Spółdzielni. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący zarządza głosowanie tajne, również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 61

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.

Rozdział III

Rada Nadzorcza

§ 62

Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 63

1. Ilość osób wchodzących w skład Rady Nadzorczej określa się w proporcji 1 członek Rady Nadzorczej na 100 członków spółdzielni wg stanu na 31 grudnia roku poprzedzającego rok przeprowadzania wyborów. Ilość członków spółdzielni liczona dla określenia ilości członków rady nadzorczej podlega zaokrągleniu do stu w dół. Wyboru dokonuje walne zgromadzenie z pośród członków spółdzielni posiadających pełną zdolność do czynności prawnych.
2. Do Rady mogą być wybierane także osoby nie będące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych członków Spółdzielni.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§ 64

1. Członkowie rady nadzorczej są wybierani na okres 3-ich lat .
2. Kadencja rady nadzorczej kończy się z dniem wyboru członków nowej rady . Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 65

1. Mandat członka rady nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka rady nadzorczej wygasa wskutek:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka rady nadzorczej, który utracił mandat, właściwy organ Spółdzielni dokonuje wyboru nowego członka rady nadzorczej jeżeli liczba członków zmniejszyła się poniżej 4.

Kadencja nowego członka rady upływa z końcem kadencji całej rady.

§ 66

1. Do zakresu działania rady nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - nadzór nad realizacją uchwał walnego zgromadzenia
 - przeprowadzanie kontroli załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - kontrola wykonywania 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 przeprowadzonej przez związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 8) zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni.



- 9) 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 wystarcza dwóch członków rady nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 10) 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,
 - 11) opiniowanie wniosków zarządu w przedmiocie zaciągania kredytów
 - 12) zatwierdzenia regulaminu zarządu,
 - 13) rozpatrywanie wniosków członków dotyczących działalności Spółdzielni
 - 14) rozpatrywanie odwołań od uchwał zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
 - 15) rozpatrywanie skarg na działalność zarządu,
2. Rada nadzorcza może żądać od zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności walnemu zgromadzeniu.

§ 67

1. Pierwsze zebranie nowo wybranego składu Rady zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady, nie później niż w okresie dwóch tygodni po dacie odbycia Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli rada powołuje swoje komisje, w skład prezydium rady wchodzi także przewodniczący tych komisji. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy rady nadzorczej.
3. Rada nadzorcza wybiera ze swojego grona komisje:
 - 1) rewizyjną, której zadaniem jest badanie gospodarki finansowej Spółdzielni, prawidłowości rozliczeń z członkami Spółdzielni, wstępne badanie sprawozdań finansowych i kontrola zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
 - 2) gospodarki zasobami mieszkaniowymi GZM, której zadaniem jest opiniowanie w sprawach budowlano –remontowych.
5. Rada nadzorcza w miarę potrzeby może powoływać także komisje do zbadania poszczególnych spraw.
6. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji określają ich regulaminy uchwalone przez radę nadzorczą.

§ 68

1. Na pierwszym swoim posiedzeniu Rada wybiera ze swojego grona w głosowaniu tajnym Prezydium Rady w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.

2. Na pierwszym posiedzeniu Rady dokonany jest wybór członków komisji i ich przewodniczących. O sposobie wyboru Komisji i ich Przewodniczącego decydują członkowie Rady.
3. W czasie kadencji Rada może dokonać zmian w składzie Prezydium Rady i Komisji poprzez odwołanie dotychczasowych jej członków i wybór w to miejsce innych.
4. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, posiedzeniach prezydium i komisjach przysługuje wynagrodzenia na zasadach określonych w § 88 ust. 1-3 Statutu Spółdzielni.

§ 69

1. Posiedzenie Rady zwołuje Przewodniczący Rady lub jego Zastępca (w razie nieobecności Przewodniczącego) - co najmniej raz na kwartał.
2. Przewodniczący lub jego Zastępca zwołuje posiedzenie Rady zgodnie z uchwalonym planem pracy, także na wniosek:
 - 2/3 członków Rady
 - Zarządu Spółdzielni
 - Prezydium Rady

w terminie trzech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku zawierającego proponowany porządek obrad.

3. Termin i porządek posiedzenia Rady ustala Przewodniczący w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni.
4. Każdy członek Rady może zgłosić Przewodniczącemu wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku najbliższego posiedzenia.

§ 70

1. Na posiedzeniu Rady rozpatrywane są wszystkie sprawy wynikające z zadań i uprawnień Rady, a ponadto:
 - 1) protokół z poprzedniego posiedzenia i kontrola wykonania podjętych uchwał i wniosków oraz wszelkich decyzji i zaleceń,
 - 2) sprawozdania i wnioski Zarządu, Komisji – skierowanych do Rady.

§ 71

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady, Zarząd zawiadamia członków Rady w sposób wcześniej uzgodniony z Radą co najmniej na 5 dni przed terminem posiedzenia. W nagłych i ważnych przypadkach Przewodniczącemu Rady przysługuje prawo skrócenia tego terminu.
2. W wyjątkowych przypadkach Rada może w dniu posiedzenia zwykłą większością głosów wyrazić zgodę na zmianę lub uzupełnienie porządku obrad.



§ 72

W posiedzeniu Rady – z głosem doradczym – biorą udział członkowie Zarządu. Rada może zapraszać do udziału w posiedzeniach oraz do współpracy w komisjach Rady – z głosem doradczym – członków Spółdzielni, jej pracowników jak również rzeczoznawców i specjalistów.

§ 73

1. Uchwały Rady w sprawach objętych porządkiem obrad podejmowane są jawnie zwykłą większością głosów przy udziale więcej niż połowy jej członków w tym przewodniczącego lub jego zastępcy z wyjątkiem tych, dla których statut lub ustawa stawiają wyższe wymagania.
2. W razie równości głosów przeważa głos Przewodniczącego posiedzenia.
3. Na żądanie 1/3 członków Rady biorących udział w posiedzeniu – głosowanie może być tajne.
4. Prawo głosowania przysługuje wyłącznie członkom Rady.

§ 74

Prezydium kieruje pracami Rady, koordynuje pracę poszczególnych Komisji Rady oraz na bieżąco kontroluje realizację uchwał Walnego Zebrania i Rady Nadzorczej.

§ 75

1. Posiedzenia Prezydium Rady i Komisji zwołuje odpowiednio przewodniczący Rady lub Komisji:
 - 1) na żądanie członka Prezydium /komisji/
 - 2) na wniosek Zarządu Spółdzielni
 - 3) z własnej inicjatywy.
2. Posiedzenie Komisji zwołuje ponadto przewodniczący komisji na żądanie Prezydium Rady. W posiedzeniach prezydium Rady biorą udział członkowie Zarządu, a także inni pracownicy Spółdzielni w zależności od potrzeb.

§ 76

1. Każda Komisja Rady Nadzorczej składa się co najmniej z 3-ch członków, członek Rady może wchodzić do jednej lub więcej komisji.
2. Zmiany w składzie osobowym Prezydium dokonuje Rada na wniosek 2/3 członków Rady.
3. Zmiany w składzie osobowym Komisji dokonuje Rada na wniosek Prezydium lub właściwej komisji. W przypadku ustąpienia członka komisji na jego miejsce Rada wybiera innego członka. Członek Komisji, który nie uczestniczy w jej pracach może być odwołany uchwałą Rady.



§ 77

Prezydium i Komisje Rady lub upoważnieni członkowie Rady mogą dokonywać planowanych i nie wynikających z planu – czynności kontrolnych Spółdzielni, po uprzednim powiadomieniu Zarządu Spółdzielni.

§ 78

Protokoły z posiedzeń Rady i Komisji są rejestrowane i przechowywane w siedzibie Spółdzielni. Protokoły winny być podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady. Jeżeli protokoły nie zostały doręczone członkom Rady – powinny być odczytane na najbliższym posiedzeniu. Członek Rady może zgłosić do protokołu ustnie lub pisemnie – poprawki i sprostowania, które są rozpatrywane na najbliższym posiedzeniu przed powzięciem uchwały o zatwierdzeniu protokołu.

§ 79

1. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym z nieograniczonej ilości kandydatów. Zarząd Spółdzielni liczy 3 członków w tym: Prezes i jego Zastępca.
2. Rada Nadzorcza w każdej chwili może odwołać członków Zarządu przy czym odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 80

Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni – Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – umową o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy (art. 68 K.P.)

§ 81

1. Kandydatów na członków Zarządu zgłaszają obecni na posiedzeniu członkowie Rady z podaniem imienia i nazwiska oraz krótkim uzasadnieniem kandydatury.
2. Zgłoszenie kandydatur może poprzedzić postępowanie konkursowe zarządzane przez Radę. Wówczas kandydatury zgłasza Przewodniczący komisji konkursowej powołanej przez Radę.
3. W razie nieobecności na posiedzeniu kandydata na członka Zarządu – Rada może na podstawie jego pisemnej zgody na kandydowanie – umieścić go na liście kandydatów i zarządzić głosowanie.
4. Przed podjęciem uchwały w sprawie wyboru lub odwołania członka Zarządu Rada bierze pod uwagę kwalifikacje kandydatów i przydatność zawodową.

§ 82

Do reprezentowania Spółdzielni przy wszelkich czynnościach prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu upoważniony jest Przewodniczący Rady wraz z upoważnionym przez Radę jednym z członków Prezydium.



§ 83

Uchwały Rady wykonuje Zarząd Spółdzielni, jeżeli ich treść nie zawiera innych wskazań w tym zakresie.

§ 84

W posiedzeniu Rady uczestniczą członkowie Zarządu Spółdzielni w celu składania sprawozdań i udzielania wyjaśnień. Rada może obradować bez członków Zarządu. W posiedzeniach Prezydium i Komisji powinien uczestniczyć – z głosem doradczym- wydelegowanym przez Zarząd członek Zarządu.

§ 85

W wyniku oceny działalności Zarządu – Rada upoważniona jest do udzielania poszczególnym członkom Zarządu Spółdzielni pisemnych pochwał jak również upomnień i wniosków w przedmiocie premii.

§ 86

Zarząd Spółdzielni i jej pracownicy mają obowiązek ułatwić członkom Rady, Prezydium i Komisji wykonywanie ich czynności.

§ 87

Rada korzysta z biura i urządzeń Spółdzielni. Sekretariat Rady prowadzony jest przez wyznaczonego pracownika Spółdzielni.

Dokumentacja dotycząca działalności Rady powinna pozostawać zawsze w siedzibie Spółdzielni.

§ 88

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu Rady, Prezydium i Komisji otrzymują wynagrodzenie w wysokości:

- | | |
|-----------------------------|-------|
| 1. Przewodniczący RN | – 25% |
| 2. Z-ca Przewodniczącego RN | – 22% |
| 3. Sekretarz RN | – 22% |
| 4. Członkowie Komisji | – 22% |
| 5. Członek RN | – 19% |

minimalnego wynagrodzenia za prace, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za prace.

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom organu nie przysługuje.

Rozdział IV

Zarząd

§ 89

1. Zarząd składa się z 3-ch członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy.
Zarząd wybiera i odwołuje rada nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
W przypadku przewidzianym w § 48 ust. 1 członków zarządu może odwołać także walne zgromadzenie.

§ 90

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni należy do zarządu.
3. Zarząd składa sprawozdania z działalności Spółdzielni walnemu zgromadzeniu.

§ 91

1. Prezes zarządu kieruje pracami zarządu i zwołuje posiedzenia zarządu.
2. Posiedzenia zarządu odbywają się w miarę potrzeby.
3. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów w obecności ponad połowy liczby członków zarządu.
4. W posiedzeniach zarządu może brać udział z głosem doradczym przewodniczący rady nadzorczej lub inny upoważniony przez radę jej członek.
5. Posiedzenia zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie zarządu obecni na posiedzeniu.

§ 92

1. Zarząd może udzielić jednemu członkowi zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 1, wyłączone są następujące sprawy, które wymagają uchwały zarządu:
 - a/ ustanawianie praw do lokali,
 - b/ sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
 - c/ zaciąganie kredytów,
 - d/ nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
 - e/ przyjęcie wniosków i sprawozdań, które mają być przedstawione radzie nadzorczej i walnemu zgromadzeniu,
 - f/ ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzenie regulaminów

pracy.

§ 93

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 94

Tryb pracy zarządu oraz zakres czynności prezesa, jego zastępców i pozostałych członków zarządu określa Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piękna” w Nysie uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział V

Gospodarka Spółdzielni

§ 95

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. 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.
5. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
6. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

§ 96

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1/ fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich dokonywanych do 09.09.2017r i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2/ fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków do dnia 09.09.2017r i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:



- 1/ fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
- 2/ fundusz wkładów budowlanych, powstających z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
- 3/ fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzony z odpisów:
 - z wpłat ustalonych w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu wnoszonych przez członków Spółdzielni i nie będących członkami właścicieli lokali oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali
 - z wpłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych i użytkowych w wyłączeniem części dotyczącej opłat za np. media, podatki itp.
 - z wpłat z tytułu otrzymania pomieszczenia na adaptacje na lokal mieszkalny lub użytkowy
 - z kredytów bankowych
 - z innych środków finansowych

Wysokość odpisu w każdym przypadku uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Spółdzielni.

3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 97

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

§ 98

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, 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.
4. Ogłoszenia sprawozdania wraz z innymi dokumentami określonymi w przepisach o których mowa w ust. 1, dokonuje się w Monitorze Spółdzielczym.

Dział VI

Postanowienia końcowe i przejściowe

§ 99

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni, w związku z ust. 1.
3. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. W przypadku likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za pełny rok członkostwa w Spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

§ 100

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają przepisy ustaw wymienione w § 1 ust. 4 Statutu.

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Sądzie.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Bruno Kowalski

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Elżbieta Głowacka



Opole, dnia 2019-05-07

Zapowiadania Kierownika Sekretariatu
w zgodności z kserokopii z oryginałem stwierdza

46 starszy Sekretarz Sądowy

Katarzyna Kondratowicz