

STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”

(tekst jednolity po wprowadzeniu zmian uchwalonych przez Walne Zgromadzenie w dniu 24 czerwca 2024 roku)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM”, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Otwock.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb członków Spółdzielni, w zakresie wynikającym z przeznaczenia lokali, które zostały im z zasobów Spółdzielni dostarczone.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami, które są jej mieniem lub zostały wydzielone z mienia Spółdzielni i nabyte na własność przez osoby fizyczne lub osoby prawne na zasadach określonych Statutem.
2. Spółdzielnia ustanawia na rzecz swych członków prawo odrębnej własności lokalu.
3. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i osobom prawnym lokale użytkowe oraz inne nieruchomości będące jej własnością.

§ 5

Dla realizacji celu, o którym mowa w § 3, Spółdzielnia może tworzyć z innymi podmiotami organizacje gospodarcze i społeczne oraz uczestniczyć w takich organizacjach.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.

W. Kowal

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, o której mowa w § 6 ust. 4 jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, być podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, zawierać imię i nazwisko i adres zamieszkania, wskazanie nabytego prawa odrębnej własności lokalu. O zmianie tych danych członek zobowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię na piśmie.
2. Przyjęcie na członka Spółdzielni powinno być stwierdzone w deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.

§ 8

Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska (nazwę), miejsce zamieszkania, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmianę tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania oraz oznaczenie lokalu mieszkalnego lub użytkowego członka, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego bądź własność lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego.

§ 9

W zakresie określonym postanowieniami Statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni;
- 2) z zastrzeżeniem ust. 2 czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
- 3) prawo zgłaszania wszelkich wniosków związanych z działalnością Spółdzielni i brania udziału w realizacji jej zadań statutowych;
- 4) prawo do udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni oraz Zebraniu Środowiskowym, właściwym dla lokalizacji posiadanego przez członka lokalu lub stanowiska garażowego oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym Statutem, zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w jego porządku obrad określonych spraw;

El. Kozian

- 5) prawo do uzyskania własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego na warunkach określonych w umowie zawartej ze Spółdzielnią;
 - 6) prawo do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu;
 - 7) prawo do korzystania na podstawie umowy najmu z nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni;
 - 8) prawo wglądu do rejestru członków Spółdzielni;
 - 9) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych i protokołów lustracji;
 - 10) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi – nie później, niż w ciągu 14 dni od dnia złożenia wniosku na piśmie; koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie według stawek określonych przez regulamin, ustanowiony uchwałą Rady Nadzorczej;
 - 11) prawo do przeglądania protokołów obrad Walnego Zgromadzenia;
 - 12) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, w tym w sprawie zasadności zmian wysokości opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego;
 - 13) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia i pozostałych organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu;
 - 14) prawo do zaskarżania do sądu zmian wysokości opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust.1 pkt 2 przysługuje jedynie członkom posiadającym pełną zdolność do czynności prawnych. Przedstawiciele ustawowi osób nie posiadających pełnej zdolności do czynności prawnych mogą w imieniu tych osób brać udział w Walnym Zgromadzeniu.
 3. Zarząd Spółdzielni może odmówić wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi znaczną szkodę. Odmowa powinna być doręczona na piśmie.
 4. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może też złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi odmownej uchwały Zarządu Spółdzielni.

J. Kozia *alkem*

§ 10

Członek Spółdzielni zobowiązany jest w szczególności:

- 1) wykreślony;
- 2) uiszczać w terminie opłaty związane z użytkowaniem przydzielonego lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego;
- 3) uiszczać w terminie czynsz najmu nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni;
- 4) pokrywać koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego;
- 5) stosować się do postanowień Statutu i regulaminów Spółdzielni;
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego ochronę;
- 7) dbać o ochronę środowiska naturalnego;
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
- 9) udostępnić zajmowany lokal w celu usunięcia awarii, dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu lub wykonania przez Spółdzielnię innych niezbędnych czynności kontrolnych w lokalu; udostępnienie powinno nastąpić przy udziale przedstawiciela Zarządu Spółdzielni po wcześniejszym przekazaniu terminu kontroli;
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;
- 11) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób korzystających z lokalu.

§ 11

Wykreślony

§ 12

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 14 dni od dnia ich złożenia. W sprawach wymagających szczegółowego postępowania wyjaśniającego termin ten wynosi 30 dni, przy czym Zarząd jest zobowiązany poinformować pisemnie członka o przewidywanym terminie rozpatrzenia wniosku. O dotyczącej go uchwale Zarządu członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony w ciągu 7 dni od dnia jej powzięcia.
2. Uchwała Zarządu powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie w sprawie odwołania od uchwały w przewidzianym terminie i o skutkach jego niezachowania.
3. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi prawo odwołania do Rady Nadzorczej. Termin na wniesienie odwołania wynosi 14 dni od dnia otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 30 dni, a najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od daty jego wniesienia. O uchwale Rady Nadzorczej członek powinien być zawiadomiony w ciągu 7 dni od dnia jej powzięcia, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

Handwritten signature: H. Kozia

4. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w wyniku odwołania oraz uchwała Zarządu, od której nie złożono odwołania w terminie przewidzianym w ust. 3 są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Rada Nadzorcza może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w szczególności na skutek:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 5) spełnienia przesłanek określonych w art. 24 ze zn.1 ust. 1 i art. 26. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 6) śmierci członka lub ustania osoby prawnej.

§ 14

1. Członek Spółdzielni - właściciel prawa odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi trzydzieści dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po złożeniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia uważa się następujący dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 15

Wykreślony

§ 16

Wykreślony

§ 17

Wykreślony

§ 18

Wykreślony

Al. Kozia
Alber

§ 19

1. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 20

1. W razie ustania członkostwa byłemu członkowi lub jego następcom prawnym przysługuje zwrot wpłaconych udziałów.
2. Rozliczenie z tytułu udziałów jest dokonywane na podstawie sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wypłata należności powinna nastąpić w terminie 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.

§ 21

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym pisemnie za pokwitowaniem lub listem poleconym.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu. Pismo zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

III. PRAWA DO LOKALI

A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub stanowiska garażowego

§ 22

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub stanowiska garażowego należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku 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 własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
2. Do ochrony spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub stanowiska garażowego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Al Kowar

§ 23

Postanowienia Statutu stosuje się także do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, użytkowych lub stanowisk garażowych, powstałych na skutek przydziałów dokonanych przed dniem 24 kwietnia 2001 r.

§ 24

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabywca własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 22 ust.1. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa, o którym mowa w ust. 1 powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego jest nieważne.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 25

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i stanowisk garażowych, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 26

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, użytkowego lub stanowiska garażowego 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 tego lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

Al. Kozior

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 27

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa, po potrąceniu należności z tytułu niewniesionej części wkładu budowlanego oraz po potrąceniu zaległych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub miejsca garażowego, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego ten lokal lub stanowisko garażowe, w trybie przetargu.

§ 28

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego z mocy prawa, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa lecz przechodzi na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu otwartego.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 27 ust. 1 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek ten powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 29

Roszczenie o zwrot wkładu budowlanego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 30

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez niego:
 - spłaty przypadających na ten lokal lub stanowisko garażowe zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się ten lokal lub stanowisko garażowe,
 - spłaty zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie tego lokalu lub stanowiska garażowego.
2. Koszty zawarcia umowy o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego.

Alker
W. Kozier

§ 31

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z tego lokalu lub stanowiska garażowego bądź ich części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego lub ich części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu lub stanowiska garażowego.

§ 32

Właściciele spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego odpowiadają solidarnie za szkody w mieniu Spółdzielni wyrządzone przez najemców tego lokalu lub stanowiska garażowego, jeżeli szkoda ma związek z użytkowaniem tego lokalu w sposób zabroniony.

§ 33

Jeżeli Zarząd Spółdzielni na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowi dla Spółdzielni odrębną własność lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego, przeniesienie własności tego lokalu lub stanowiska garażowego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu lub stanowiska garażowego.

B. Odrębna własność lokalu

§ 34

1. Odrębna własność lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego powstaje w drodze umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawartej w formie aktu notarialnego przez członka Spółdzielni i Spółdzielnię.
2. Odrębna własność lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego może także zostać ustanowiona poprzez jednostronne oświadczenie woli złożone przez Spółdzielnię w formie aktu notarialnego.
3. Do powstania odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego niezbędny jest także wpis do księgi wieczystej.

dku
o. Kozier

§ 35

1. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego powinna określać w szczególności:
 - 1) rodzaj, położenie i powierzchnię tego lokalu lub stanowiska garażowego oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali lub stanowisk garażowych w nieruchomości wspólnej;
 - 3) zobowiązanie nabywcy do uiszczenia opłat związanych z użytkowaniem tego lokalu lub stanowiska garażowego.
2. Odrębna własność lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego może być ustanowiona w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 36

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez właściciela całego lub części lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub stanowiska garażowego bądź ich części na inny, niż określony w wydanym na ten lokal przydziale. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 37

Właściciele lokali mieszkalnych, użytkowych i stanowisk garażowych odpowiadają solidarnie za szkody w mieniu Spółdzielni wyrządzone przez najemców tego lokalu lub stanowiska garażowego, jeżeli szkoda ma związek z użytkowaniem tego lokalu w sposób zabroniony, o ile obowiązujące przepisy ustaw lub orzeczenie sądu nie stanowią inaczej.

§ 38

Jeżeli właściciel lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub uporczywie w sposób rażący wykracza przeciwko obowiązującemu Regulaminowi Porządku Domowego - ma zastosowanie art. 16 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali.

§ 39

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku 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 własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

M. Kozia

§ 40

Szczegółowe zasady zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych lub stanowisk garażowych oraz wnoszenia i waloryzacji wkładu budowlanego, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Najem innych lokali użytkowych i nieruchomości Spółdzielni.

§ 41

Stanowiące własność Spółdzielni inne lokale użytkowe i nieruchomości Spółdzielnia wynajmuje zgodnie z uchwalonym przez Radę Nadzorczą „Regulaminem wynajmu innych lokali użytkowych i nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”.

§ 42

Stanowiące własność Spółdzielni inne lokale użytkowe i nieruchomości przeznaczone są do wynajmu członkom lub osobom trzecim. Zasady wyboru najemcy określa Rada Nadzorcza.

IV. UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 43

1. Lokale mieszkalne, użytkowe i stanowiska garażowe mogą być użytkowane wyłącznie na cele określone w umowie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego, w umowie o przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego albo w umowie najmu. Zmiana sposobu korzystania z nieruchomości lub przeznaczenia tego lokalu bądź stanowiska garażowego czy ich części, możliwa jest jedynie za zgodą Zarządu, udzieloną po uzyskaniu pozwolenia właściwego organu.
2. Wykorzystanie lokalu mieszkalnego lub jego części na cele inne niż mieszkalne powoduje zmianę wysokości opłat za użytkowanie lokalu.

§ 44

Postępowanie w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody przeprowadza się w zgodzie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 45

Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i właściciele lokali mieszkalnych zobowiązani są niezwłocznie informować pisemnie Spółdzielnię o każdej zmianie liczby osób korzystających z lokalu, jeżeli liczba osób korzystających z lokalu ma wpływ na wysokość opłat związanych z używaniem tego lokalu. Obowiązek taki mają także osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

dkw
el. Kowier

§ 46

Za opłaty związane z użytkowaniem lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego odpowiadają członkowie Spółdzielni lub właściciele niebędący członkami Spółdzielni.

§ 47

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą obowiązani są opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania im lokalu zamiennego.
2. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu użytkowego lub stanowiska garażowego członek Spółdzielni oraz osoby użytkujące ten lokal lub stanowisko garażowe, które swoje prawa od niego wywodzą obowiązani są opróżnić ten lokal lub stanowisko garażowe w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia tego prawa.

§ 48

Osoba zwalnająca lokal mieszkalny, użytkowy lub stanowisko garażowe, obowiązana jest przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w stanie zgodnym z protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia jego objęcia lub pokryć koszty jego doprowadzenia do opisanego tym protokołem stanu.

§ 49

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

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 50

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza.
3. Zarząd.
4. Zebranie Środowiskowe.

dkw
dl Kozian

A. Walne Zgromadzenie.

§ 51

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 52

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie nie posiadający pełnej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.

3. Każdy członek ma na Walnym Zgromadzeniu jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i liczbę posiadanych lokali.

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym zaproszeni przez Zarząd przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne osoby zaproszone przez organy Spółdzielni lub przez grupę przynajmniej 10 członków Spółdzielni.

§ 53

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej;
- 2) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej;
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu; nieudzielenie członkowi Zarządu absolutorium skutkuje postawieniem wniosku o odwołanie członka Zarządu z funkcji;
- 4) odwoływanie członków Zarządu w wyniku nieudzielenia im absolutorium;
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia i podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia lub nabycia ruchomych środków trwałych w zakresie przekraczającym czynności zwykłego zarządu;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia, przystępowania i występowania z organizacji gospodarczych oraz w sprawie zbycia akcji lub udziałów w tych organizacjach;
- 10) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 11) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni nie wymienionych w Statucie;
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału oraz likwidacji Spółdzielni;

M. Kozian

- 13) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 14) uchwalanie zmian Statutu;
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 16) wybór delegatów na zjazdy kongresowe spółdzielczości oraz na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 17) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu obrad Rady Nadzorczej.

§ 54

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - Rady Nadzorczej,
 - przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni,
 - Zebrania Środowiskowego.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania i oznaczeniem spraw, które uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia wnoszą do porządku obrad.
4. W przypadku określonym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza.

§ 55

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, na stronie internetowej spółdzielni oraz przez umieszczenie na wszystkich klatkach schodowych budynków spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie i możliwości członka do zapoznania się z tymi dokumentami wraz ze wskazaniem dni i godzin, w których członkowie Spółdzielni będą mogli zapoznać się z dokumentami.
2. Organ zwołujący Walne Zgromadzenie ma obowiązek ujawnić na stronie internetowej Spółdzielni aktualny porządek obrad, projekty zmian statutu i regulaminów oraz projekty uchwał, nie później niż na 21 dni przed terminem zwołania Walnego Zgromadzenia.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia projektów regulaminów lub Statutu lub ich zmian, zawiadomienie na stronie internetowej Spółdzielni, o którym mowa w ust. 2 powinno zawierać treść wnoszonych projektów dokumentów wraz ze wskazaniem celu ich uchwalenia.

*akt
M. Kozia*

4. W terminach określonych w ust. 1 i 7 wyklada się do wglądu członków Spółdzielni w biurze Zarządu Spółdzielni, w dniach i godzinach jego pracy, roczne sprawozdania i projekty uchwał, które mają być rozpatrywane przez Walne Zgromadzenie.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się także związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą. Postanowienia ust. 1 i 7 stosuje się odpowiednio.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Projekty uchwał zgłoszonych w trybie ust. 6, powinny być wykładane w biurze Spółdzielni wraz z uzupełnionym porządkiem obrad na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do wyłożonych w biurze Spółdzielni projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do umożliwienia zainteresowanym osobom dotrzymania terminów przewidzianych w ust. 6 i 8 oraz do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni i uprawnione organy.

§ 56

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym członkom do wiadomości w terminie i w sposób określony w § 55. Nie dotyczy to uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 3/4 do podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni lub przywróceniu działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji,
 - 2/3 do podjęcia uchwały o zmianie Statutu, połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, odwołaniu członka Rady Nadzorczej
 - 2/3 do podjęcia uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, jeżeli zachodzą okoliczności opisane w § 89 ust. 2,

Uku
al. Kozia

- w pozostałych przypadkach uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań podejmuje się zwykłą większością głosów.
5. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem: udzielania absolutorium członkowi Zarządu, wyboru Rady Nadzorczej, odwołania członka Rady Nadzorczej oraz członka Zarządu. Na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyłączeniem wyboru przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia.

§ 57

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca. Otwierający obrady po odczytaniu listy pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni przeprowadza wybór przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia, przy czym nie mogą być nimi członkowie Rady Nadzorczej ani Zarządu. Dalszą część obrad Walnego Zgromadzenia prowadzi przewodniczący.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia niezwłocznie sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni.
3. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni. Protokoły przechowuje Zarząd przez 10 lat.

§ 58

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd.

§ 59

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów i podejmowania innych uchwał, określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

B. Rada Nadzorcza

§ 60

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Zarządu.
2. Decyzje Rady są podejmowane w formie uchwał zwykłą większością głosów, przy obecności ponad połowy członków Rady, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy.
3. Rada podejmuje uchwały większością kwalifikowaną 2/3 liczby obecnych na posiedzeniu:
 - w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych i wystąpienia z nich,
 - w sprawie uchwalania założeń do planów gospodarczych Spółdzielni.

Alina
M. Kozan

§ 61

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 osób. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie na okres trzech lat, w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni lub osób nie będących członkami, wskazanych przez osoby prawne.
2. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.
3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu w skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na brakujące miejsce do końca trzyletniego okresu, o którym mowa w ust. 1 wchodzi osoba wybrana w kolejności wynikającej z liczby wskazanych głosów na Walnym Zgromadzeniu wyłaniającym Radę Nadzorczą.
4. W skład rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo stosunku pokrewieństwa i spowinowaceni w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje za wynagrodzeniem ryczałtowym wynoszącym do 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
7. Członek Rady Nadzorczej odpowiada na podstawie art. 58 ustawy Prawo spółdzielcze za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 62

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie i ocenę sprawozdań finansowych Spółdzielni,
 - b) badanie i ocenę okresowych sprawozdań Zarządu,
 - c) dokonywanie ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem celowości, rzetelności i gospodarności działań Zarządu w tym zakresie,
 - d) dokonywanie okresowych ocen przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - e) przeprowadzanie kontroli realizacji przez Zarząd uchwał organów Spółdzielni,
 - f) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków innych organów Spółdzielni i jej członków;
 - 2) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Zarządu Spółdzielni oraz powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni z zastrzeżeniem § 53 pkt 4;
 - 3) ustalanie limitów zatrudnienia w Spółdzielni;
 - 4) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym;
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;

Alkan
H. Kowien

- 6) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu;
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
 - 8) wykreślony;
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 55 ust. 4;
 - 10) uchwalanie Regulaminu Zarządu;
 - 11) uchwalanie tych regulaminów, których uchwalanie nie jest zastrzeżone do kompetencji innych organów Spółdzielni;
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach;
 - 13) reprezentowanie Spółdzielni w sprawach o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, wniesionych przez Zarząd;
 - 14) koordynowanie działań Zebrań Środowiskowych;
 - 15) uchylanie uchwał Zebrań Środowiskowych, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu lub uchwałami Walnego Zgromadzenia;
 - 16) uchwalanie planów gospodarczych;
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych i wystąpienia z nich;
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości.
 - 19) opiniowanie wniosków Zarządu w zakresie spisania w ciężar kosztów Spółdzielni należności uznanych za nieściągalne.
2. W sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 12 i 13 Spółdzielnię reprezentuje dwóch działających łącznie członków Rady Nadzorczej upoważnionych przez Radę.
 3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich wyjaśnień i sprawozdań, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 4. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji Spółdzielni.
 5. Rada Nadzorcza rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane przez członków Spółdzielni.
 6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
 7. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu, a skład Rady Nadzorczej należy uzupełnić.
 8. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy podpisywanie umowy o stosunku zatrudnienia z członkami Zarządu Spółdzielni oraz ustalenie wysokości wynagrodzenia.

Handwritten signature:
D. Koni ar

§ 63

1. Członek Rady Nadzorczej nie może się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności nie może być współnikiem lub członkiem władz przedsiębiorcy prowadzącego działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub na rzecz Spółdzielni.
2. W przypadku naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności, zawiadamiając o tym niezwłocznie Zarząd. Zarząd w terminie czterech tygodni od otrzymania zawiadomienia zwołuje Walne Zgromadzenie, które podejmuje uchwałę o uchyleniu zawieszenia lub o odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

§ 64

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza Rady.

§ 65

Regulamin obrad Rady Nadzorczej określa tryb jej obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

C. Zarząd

§ 66

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w przepisach prawa lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.
3. Zarząd Spółdzielni odpowiedzialny jest w ramach obowiązujących przepisów prawa za majątek Spółdzielni oraz za zapewnienie bezpieczeństwa życia, zdrowia i mienia członków Spółdzielni oraz innych osób, przebywających w budynkach Spółdzielni.

§ 67

1. Zarząd składa się z dwóch osób: Prezesa i Członka Zarządu.
2. Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany uchwałą Rady Nadzorczej. Nie pozbawia go to roszczeń ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego dotyczącego pełnienia funkcji Członka Zarządu.
4. Rada Nadzorcza w terminie do 14 dni od daty podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały w przedmiocie nieudzielenia absolutorium członkowi Zarządu rozpatruje sprawę odwołania, o ile uchwały o odwołaniu tego członka Zarządu nie podjęło Walne Zgromadzenie.
5. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członka Zarządu w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów pełnego składu Rady.
6. Członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej.

Handwritten signature

7. Członek Zarządu może być zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą, o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu.
8. Członka zawieszono powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej o jego zawieszeniu z podaniem przyczyn zawieszenia.
9. Do członków Zarządu stosuje się odpowiednio postanowienia § 63 ust. 1 oraz § 61 ust. 7 statutu.

§ 68

Zarząd składa sprawozdania z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 69

Decyzje Zarządu są podejmowane w formie uchwał.

§ 70

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik, o którym mowa w § 71.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy i pieczęć.
3. Oświadczenie woli skierowane do Spółdzielni, a złożone w lokalu Zarządu Spółdzielni lub pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 71

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania ściśle określonych czynności. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga zgody Rady Nadzorczej, wydanej w formie stosownej uchwały.

D. Zebranie Środowiskowe

§ 72

Zebranie Środowiskowe jest doradczym organem samorządowym członków Spółdzielni, posiadających w danym budynku Spółdzielni prawo do lokalu mieszkalnego, usługowego lub stanowiska garażowego. Garaż podziemny traktuje się jako osobny budynek Spółdzielni.

§ 73

1. Zebranie Środowiskowe zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz do roku.
2. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Zebranie Środowiskowe na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/5 uprawnionych członków Spółdzielni, wskazanych w § 72.

Alu
ol. leon

§ 74

1. Zebranie Środowiskowe jest organem właściwym do rozpatrywania spraw związanych z danym budynkiem Spółdzielni.
2. Do właściwości Zebrania Środowiskowego należą:
 - 1) opiniowanie przedłożonych przez Zarząd kierunków działalności gospodarczej w obrębie danego budynku, w szczególności ustosunkowanie się do zakresu zadań inwestycyjnych i remontowych;
 - 2) opiniowanie zasad gromadzenia i wykorzystania środków z funduszu remontowego danego budynku;
 - 3) wnioskowanie do Rady Nadzorczej w sprawie wysokości opłat za eksploatację oraz zasad rozliczania w obrębie budynku;
 - 4) udzielanie upoważnień do reprezentowania Zebrania Środowiskowego wobec władz Spółdzielni;
 - 5) opiniowanie wniosków o:
 - a) zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego, usługowego lub stanowiska garażowego,
 - b) szczególne wykorzystanie pomieszczeń ogólnych oraz terenu wokół budynku,
 - c) zmianę Statutu Spółdzielni.
3. Decyzje Zebrania Środowiskowego są podejmowane w formie uchwał.
4. Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą i Zarząd, bez zasięgnięcia opinii Zebrania Środowiskowego w sprawach określonych w ust. 2 pkt 1-3 i 5 w formie określonej w § 75 ust. 4 i 5 są nieważne, chyba że podjęcie takich uchwał bez zasięgnięcia opinii było spowodowane stanem wyższej konieczności wynikającym ze stanu technicznego budynku lub nakazu właściwych organów administracji.
5. W przypadku uchylenia uchwały Zebrania Środowiskowego zgodnie z § 62 ust. 1 pkt. 15 Statutu, przynajmniej 1/5 uprawnionych członków Spółdzielni, wskazanych w § 72, może odwołać się do Walnego Zgromadzenia w terminie jednego miesiąca od dnia podjęcia uchylającej uchwały. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 75

1. O czasie, miejscu, porządku obrad i treści proponowanych uchwał Zebrania Środowiskowego członkowie wchodzący w jego skład powinni być zawiadomieni poprzez ogłoszenie na klatce schodowej, w garażach, poprzez doręczenie do lokalu użytkowego, a także na stronie internetowej Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed terminem jego odbycia. W przypadku Zebrania Środowiskowego na którym mają być podejmowane uchwały skutkujące zobowiązaniami majątkowymi członkowie wchodzący w jego skład powinni być zawiadamiani indywidualnie na piśmie za potwierdzeniem odbioru.
2. Zebranie Środowiskowe jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Uchwały są podejmowane w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów. Na żądanie 1/5

Ukw...
J. Koniar

- obecnych na Zebraniu Środowiskowym zarządza się głosowanie tajne.
4. Zebranie Środowiskowe jest zdolne do podejmowania zwykłych uchwał bez względu na liczbę obecnych, z zastrzeżeniem uchwał skutkujących zobowiązaniami majątkowymi:
 - 1) przekraczającymi 20 tys. zł, które winne być uchwalone kwalifikowaną większością 2/3 głosów przy obecności minimum 50% osób uprawnionych do głosowania.
 - 2) przekraczającymi 100 tys. zł, które winne być uchwalone kwalifikowaną większością 90% głosów przy obecności minimum 70% osób uprawnionych do głosowania.
 5. Uchwały dotyczące spraw pociągających za sobą skutki finansowe winny być zaopatrzone w projekt zakresu prac oraz rzetelną kalkulację kosztów.
 6. W przypadkach, o których mowa w ust. 4, gdy brak jest wymaganego kworum, uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Indywidualne zbieranie głosów powinno zakończyć się w terminie miesiąca od dnia Zebrania Środowiskowego.

§ 76

1. Zebranie Środowiskowe otwiera Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej, lub członek Zebrania Środowiskowego który przeprowadza wybór Przewodniczącego i Sekretarza Zebrania. Decyzję podejmuje zebranie w drodze głosowania.
2. Z obrad Zebrania Środowiskowego sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Zebrania Środowiskowego. Protokoły z obrad Zebrania Środowiskowego przechowuje Zarząd Spółdzielni.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne

§ 77

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

§ 78

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdanie finansowe i roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni oraz opinie Rady Nadzorczej dotyczące tych sprawozdań wyklada się do wglądu w biurze Zarządu, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przejrzeć i sporządzić odpis.

*Chł...
W. Kosz...
10.10.2017*

3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdego obiektu:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne budynki powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych budynków.

§ 79

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:

- 1) udziałowy;
- 2) zasobowy;
- 3) wkładów budowlanych;
- 4) fundusze remontowe dla każdego budynku;
- 5) rezerwowy;
- 6) inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w statucie.

2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z pozostałych funduszy w następującej kolejności:

- 1) Fundusz udziałowy;
- 2) Fundusz wkładów budowlanych;
- 3) Fundusze, o których mowa w ust. 1 pkt 5 jeżeli zostały utworzone, przy czym straty pokrywa się w częściach równych z każdego z tych funduszy;
- 4) Fundusz na remonty zasobów Spółdzielni.

3. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia może przeznaczyć na fundusz remontowy lub na inne fundusze, może być ona przeznaczona na inne cele uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 80

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danego budynku, zarządzanego przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat za używanie lokali, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danego budynku w roku następnym.

§ 81

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą oraz uprzednim uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia wraz z oznaczeniem najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na ten cel.
2. Wykluczone jest finansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych kredytami, zaciąganyimi pod hipotekę nieruchomości będących własnością Spółdzielni i jej członków.

Alina
do korekty

B. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc garażowych.

§ 82

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych lub stanowisk garażowych a także członkowie będący właścicielami lokali mieszkalnych, użytkowych lub stanowisk garażowych są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych budynków w częściach przypadających na ich lokale lub stanowiska garażowe oraz związane z ich eksploatacją i utrzymaniem budynków stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych lub stanowisk garażowych a także będące właścicielami lokali mieszkalnych, użytkowych lub stanowisk garażowych są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych budynków w częściach przypadających na ich lokale lub stanowiska garażowe oraz związane z ich eksploatacją i utrzymaniem budynków stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdego budynku;
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 – 3 i 5;
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania budynkiem, koszty z tytułów: dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody) i elektrycznej, dostawy gazu, wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, konserwacji domofonów i monitoringu, podatku od nieruchomości oraz odpisy na fundusz remontowy budynku.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
7. Koszty, o których mowa w ust. 1 - 6 pokrywane są opłatami, które dzielą się na:
 - 1) niezależne od Spółdzielni, do których zalicza się opłaty za dostawę do lokali energii cieplnej i elektrycznej, gazu, wody, odprowadzanie ścieków oraz opłaty z tytułu podatków;
 - 2) zależne od Spółdzielni, do których zalicza się opłaty pozostałe, niewymienione w pkt. 1.

§ 83

1. Opłaty za zużyte ciepło, wodę i gaz rozliczane są na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów energii cieplnej w lokalach, w których są zamontowane.

Al. Kozia

2. Wysokość opłat, o których mowa w § 82 ust. 7 jest ustalana na podstawie kalkulacji sporządzonej w oparciu o koszty gospodarki zasobami, poniesione w poprzednim roku oraz koszty planowane na rok bieżący w skali budynku.
3. Każdy członek Spółdzielni raz w roku, nie później niż 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia otrzymuje szczegółowe rozliczenie kosztów przypadających na jego lokal za rok poprzedni oraz kalkulację wymienioną w ust. 2 za rok bieżący.
4. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m² powierzchni użytkowej, osoba, wskazania urządzeń pomiarowych lub lokal.
5. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami uchwała Rada Nadzorcza, po zasięgnięciu opinii Zebrania Środowiskowego.
6. Wysokość opłat zależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych, użytkowych i stanowisk garażowych uchwała Rada Nadzorcza.
7. Wysokość opłat niezależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych, użytkowych i stanowisk garażowych uchwała Zarząd.

§ 84

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 82 ust. 7 jest ustalana na podstawie:
 - 1) Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni;
 - 2) Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i wody.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i stanowiska garażowe, określa Rada Nadzorcza.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali budynku);
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych);
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych i stanowisk garażowych kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali;
 - 4) zasady przyznawania bonifikat w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i wody powinien określać w szczególności:
 - 1) jednostkę, w skali której dokonuje się rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynku;
 - 2) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc);
 - 3) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu;
 - 4) stosowanie bonifikat w opłatach nienależytego świadczenia usług w zakresie dostaw ciepła;

del. Leonian

- 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego.
5. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór), podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi właścicielami lokali oraz posiadaczami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 85

1. Opłaty, o których mowa w § 82 ust. 7, uiszcza się, co miesiąc z góry, do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, co najmniej 14 dni - w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni i 3 miesięcy - w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni, przed upływem terminu wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie, udokumentowanego realnymi zmianami kosztów.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych lub stanowisk garażowych oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę odwoławczą ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości - w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą może zwolnić osobę zobowiązaną z obowiązku zapłaty części lub całości odsetek.
5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem wydania lokalu mieszkalnego, użytkowego lub stanowiska garażowego a ustaje z dniem przekazania lokalu do Spółdzielni lub przeniesienia praw do nieruchomości.
6. Nie można potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat określonych w § 82 ust. 7.
7. Za opłaty, o których mowa w § 82 ust. 7, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 86

1. Pożytki i inne przychody z części wspólnej budynku zasilają fundusz remontowy tego budynku, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w powierzchni budynku. W takim samym stosunku właściciele lokali oraz posiadacze własnościowych praw spółdzielczych do lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem części wspólnej budynku w kwocie nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Ulu
Ulu

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczają się na fundusze remontowe. Zasady ustalania udziału poszczególnych funduszy remontowych w pożyczkach z działalności gospodarczej Spółdzielni określa Rada Nadzorcza.
3. W wyniku stwierdzenia, że sposób użytkowania określonego lokalu lub ich grupy wpływa na koszty utrzymania całego budynku, Rada Nadzorcza może wnioskować do Zebrania Środowiskowego o zwiększenie obciążeń tego lokalu lub ich grupy na rzecz całego budynku. Wniosek musi opierać się na rzetelnej kalkulacji kosztów oraz zawierać pisemne uzasadnienie i uchwalany jest kwalifikowaną większością 2/3 liczby głosów przez Zebranie Środowiskowe.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 87

W przypadku likwidacji Spółdzielni członkowie Spółdzielni uczestniczą w podziale funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni proporcjonalnie do wniesionych wkładów budowlanych, waloryzowanych proporcjonalnie do wartości rynkowej lokali według stanu na dzień otwarcia likwidacji.

§ 88

Dokonanie przebudowy powodującej niezgodność stanu lokalu lub części jego wyposażenia z dokumentacją projektową budynku lub jego instalacji wymaga uzyskania przewidzianych aktualnymi przepisami pozwoleń oraz przedłożenia zatwierdzonej dokumentacji Zarządowi Spółdzielni. Wobec czynności takich zastosowanie mają przepisy Ustawy o własności lokali dot. nieruchomości wspólnej.

§ 89

1. Wyklucza się zaciąganie przez Spółdzielnię kredytu hipotecznego i zabezpieczanie jakichkolwiek kredytów w formie hipoteki na nieruchomościach właścicieli lokali mieszkalnych, użytkowych i stanowisk garażowych oraz na majątku Spółdzielni.
3. Do zaciągnięcia kredytu przez Spółdzielnię wymagana jest uchwała Walnego Zgromadzenia, podjęta kwalifikowaną większością 2/3 liczby głosów w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oraz określająca cel, na który uzyskane w ten sposób środki pieniężne mogą być przeznaczone oraz dopuszczalne sposoby zabezpieczenia kredytu, przy czym wyklucza się zabezpieczanie kredytów w formie określonej w ust. 1.

§ 90

uchylony

Prezes Zarządu
SM „CENTRUM”

Marcin Kowalski

Członek Zarządu
SM „CENTRUM”
M. Kozierewicz
Magdalena Kozierewicz

M. Kozierewicz