



KOPIA

2079

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr 9/2018

Walnego Zgromadzenia

Cz. I z dnia 20 czerwca 2018 r.

Cz. II z dnia 21 czerwca 2018 r.

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ŚWIT” W EŁKU

- TEKST JEDNOLITY -



POSTANOWIENIA OGÓLNE

207

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Świt”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi działalność gospodarczą.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Ełk.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.

§ 3

1. Spółdzielnia swoją działalność prowadzi samodzielnie na podstawie Statutu oraz:
 - a) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze,
 - b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej u.s.m.,
 - c) innych ustaw,
 - d) regulaminów Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne i przystępować do nich, jak też tworzyć inne organizacje gospodarcze i przystępować do nich we wszystkich formach przewidzianych przez prawo.

1. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni.

§ 4

Celem Spółdzielni Mieszkaniowej „Świt”, zwanej dalej „Spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być :
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 5) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
 - 6) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 7) produkcja ciepła,
 - 8) dystrybucja ciepła.

§ 6

Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia może realizować poprzez:

- 1) nabywanie potrzebnych terenów na własność i w wieczyste użytkowanie,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,



- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 4) budowanie i nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 7) zarządzanie innymi nieruchomościami na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
- 8) prowadzenie innej działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 oraz przedmiotu działalności, o którym mowa w § 5, a w szczególności:
 - a) działalności inwestycyjnej, budowlano-remontowej oraz konserwacyjnej na potrzeby własne i dla mieszkańców osiedli, którymi Spółdzielnia zarządza,
 - b) działalności związanej z wytwarzaniem, przesyłaniem i dystrybucją ciepła na potrzeby własne i osób trzecich,
- 9) prowadzenie działalności oświatowo-kulturalnej na rzecz członków i ich środowiska, a także innych osób zamieszkałych na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 10) prowadzenie również innej działalności gospodarczej związanej z realizacją jej celów ustawowych na zasadach określonych przez Walne Zgromadzenie; Walne Zgromadzenie określa formę organizacyjną, w jakiej Spółdzielnia prowadzi tę działalność.

§ 7

1. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie odrębnej umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości oraz zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
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 u.s.m. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio z zastrzeżeniem w ust. 3.
3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 1 rozumie się wyłącznie:
 - 1) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
 - 2) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości,
 - 3) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 1 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

§ 8

1. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4.
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 udziałów (akcji) tych organizacji.

ZA ZGODNOŚĆ
 Olsztyn, dn. 18.05.2019
 SEKRETARZ SAJDU



§ 9

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Zarząd.

2. Członkowie, ich prawa i obowiązki.

2.1. Członkostwo w Spółdzielni.

§ 10

1. Członkiem Spółdzielni jest 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 dalej „ekspektatywą własności”,
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni z uwzględnieniem przepisów u.s.m.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 u.s.m. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Do właściciela lokalu, który nie jest członkiem - 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.
5. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
6. Członek jest zobowiązany do poinformowania pisemnie Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3 w terminie 7 dni od ich wystąpienia.

§ 11

1. 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 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,

ZA ZGODNOŚCIĄ
Olsztyn, dn. 18.05.2015
SEKRETARZ SAO



- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Przepisy § 10 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ u.s.m. lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. 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 spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
4. Członek jest zobowiązany do pisemnego poinformowania Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w § 11 ust. 1 w terminie 7 dni od ich wystąpienia.

§ 12

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania lub adres do korespondencji, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokości wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, numer NIP, numer PESEL, numer REGON, numer telefonu i adres e-mail.
2. Do udostępniania danych z rejestru członków mają zastosowanie przepisy o ochronie danych osobowych.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§ 13

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać :
 - a) w przypadku osób fizycznych - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania lub adres do doręczeń ze skutkiem doręczeń, PESEL, email i nr telefonu,
 - b) w przypadku osób prawnych - ich nazwę i siedzibę, NIP, email i nr telefonu.
 Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.



5. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

2.3. Prawa członków.

§ 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
- 1) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 4) prawo otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 9) prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 10) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 11) prawo żądania odpisu dokumentów tj. obowiązującego Statutu, regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, za wyjątkiem dokumentów dotyczących danych osobowych konkretnych osób,
 - 12) prawo otrzymania dokumentów tj. kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, o ile nie naruszy to przepisów o ochronie danych osobowych oraz zasady poufności,
 - 13) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
3. Zasady i tryb udostępniania dokumentów, o których mowa w pkt. 1) i 2), może określić Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem ust. 2.

2.4. Obowiązki członków.

ZA ZGODNOŚCIĄ
 Olsztyn, dn. 18.05.2020 r.
 SEKRETARZ SĄDU
 W OLSZTYNIE
 SEKRETARZ SĄDOWY
 Marzena Truszkowska

§ 15

1. Członek obowiązany jest:
- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz uczestniczyć w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz przyjętych na ich podstawie regulaminów i uchwał,
 - 4) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,

- 5) informować Spółdzielnię w terminie 7 dni o każdej zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu poprzez złożenie oświadczenia o ilości osób wspólnie zamieszkujących z członkiem; na żądanie Spółdzielni wskazać dane personalne i identyfikacyjne osób wspólnie zamieszkujących z członkiem,
 - 6) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (lub w przydziale), w terminie 7 dni od zdarzenia,
 - 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji o przystąpieniu na członka, w terminie 7 dni od zdarzenia,
 - 8) utrzymywać swój lokal i pomieszczenia wspólne w należytym stanie,
 - 9) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania innym,
 - 10) w przypadku prowadzenia w zajmowanym lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej za zgodą Spółdzielni – członek jest zobowiązany do ponoszenia zwiększonych kosztów eksploatacji,
 - 11) poinformować Spółdzielnię w terminie 14 dni od zajścia zdarzenia w zakresie zmiany miejsca zamieszkania lub zmiany podanego adresu do doręczeń z zastrzeżeniem rygору z § 24 Statutu,
 - 12) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 13) dbać o dobro, rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i zabezpieczać jej mienie, nie działać na szkodę Spółdzielni dbając między innymi o jej dobre imię,
 - 14) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to potrzebne do odczytów poboru energii cieplnej i wody, sprawdzenia prawidłowości działania urządzeń odczytujących zużycie mediów, do celu doraźnego przeglądu stanu lokalu, przeprowadzenia konserwacji lub remontu obciążających Spółdzielnię, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
 - 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 16) doręczać Spółdzielni dokumenty w sprawie nabycia lub zbycia prawa do lokalu lub dokumenty wpływające na zmianę tytułu prawnego do lokalu w terminie 7 dni od zajścia zdarzenia lub w terminie 7 dni od wezwania Spółdzielni do doręczenia dokumentów,
 - 17) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
 3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu:
 - a) dokonania przeglądu okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających osobę korzystającą z lokalu.

2.5. Ustanie członkostwa.

§ 16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.

ZA ZGODNOŚCIĄ

Olsztyn, dn. 18.05.2018

SEKRETARZ SĄDU



Handwritten signature and stamp:
 Sędziwna - Ruszkowska
 SĄDOWY

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 u.s.m. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108 b ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w 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 Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu 3 lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 5 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa winno być, pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.
8. Członek może wypowiedzieć członkostwo z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
9. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

§ 17

1. Członka zmarłego skreśla się 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 na dzień utraty statusu osoby prawnej.

2.6. Wpisowe i udziały.

§ 18

1. Członek, który nabywa członkostwo począwszy od 09.09.2017 r. nie wnosi wpisowego oraz udziałów.
2. Udziały wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed 09.09.2017 r., nie podlegają waloryzacji.
3. Wpisowe wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed 09.09.2017 r., nie podlega zwrotowi.
4. Członek Spółdzielni, którego członkostwo powstało przed 09.09.2017 r., nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały za wyjątkiem wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymagał Statut obowiązujący w chwili składania deklaracji członkowskiej.
5. Osobie, której ustało członkostwo, przysługuje prawo do zwrotu wpłaconych udziałów. Zwrot wpłat za udziały następuje w ciągu dwóch miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie straty bilansowej.
6. Spółdzielnia wypłaca osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka.



3. Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze.**§ 19**

Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Od uchwały Zarządu przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej, a od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia. Uchwała podjęta w II instancji jest ostateczna w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym.

§ 20

1. Pisemne wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana, w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Członek niezgadzający się ze sposobem załatwienia wniosku przez Zarząd ma prawo wystąpić do Rady Nadzorczej w terminie nieprzekraczającym 14 dni od dnia doręczenia decyzji Zarządu ze skutkiem doręczenia wskazanym w § 24 Statutu, o rozpatrzenie jego wniosku lub skargi przez Radę Nadzorczą. Wniosek złożony po upływie tego terminu nie podlega rozpatrzeniu. Decyzja Zarządu jest ostateczna, a w przypadku rozpatrzenia wniosku/skargi przez Radę Nadzorczą jej decyzja jest ostateczna.

§ 21

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis podjętej uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym.

§ 22

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji 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.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 30 dni od jej podjęcia.

§ 23

1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnętrzzspółdzielcze ulega umorzeniu.

ZA ZGODNOŚCIĄ
Olsztyn, dn. 18.05.2019
SEKRETARZ SĄDOWY
Triszkowska



W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym Spółdzielnia doręcza członkowi pisma bezpośrednio lub listem poleconym ze skutkiem doręczenia na adres zamieszkania lub na adres wskazany do doręczeń.

4. Organy Spółdzielni.

§ 25

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Kandydatem na członka i członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni, o którym mowa w ust. 3, nie może być osoba naruszająca przepisy § 15 ust. 1 pkt. 1, 2, 3, 5, 12, 13 niniejszego Statutu.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez te organy uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

§ 26

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. Walne Zgromadzenie.

§ 27

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

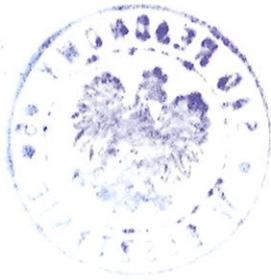
§ 28

1. Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału na części i zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek może należeć tylko do jednej części Walnego Zgromadzenia i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Zgromadzenia, do której został zaliczony.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mają prawo bierne do uczestniczenia we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, zaś prawo czynne poprzez prawo głosu do podejmowania uchwał i uczestniczenia w wyborach na części, do której zostali zaliczeni.

§ 29

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. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu bezpośrednio





- po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw, nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
2. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, jego PESEL, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
 3. Pełnomocnictwo należy złożyć w formie pisemnej w siedzibie Spółdzielni w terminie 5 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, do której należy mocodawca udzielający pełnomocnictwa, celem weryfikacji i sporządzenia listy pełnomocnictw. W przypadku naruszenia terminu pełnomocnictwo uznaje się za nieskuteczne.
 4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
 5. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

§ 30

ZA ZGODNOŚĆ
wskazano, dn. 18.05.2019
SEKRETARZ SĄDU

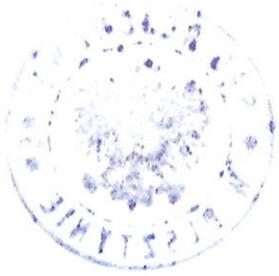


Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także połączenia się jej jednostki organizacyjnej z inną Spółdzielnią oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku,
- 13) uchwalanie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) ustalenie ilościowego składu Rady Nadzorczej zgodnie z treścią § 47 ust. 2 Statutu,
- 16) upoważnianie Rady Nadzorczej i Zarządu do dokonywania określonych czynności.

§ 31

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, najpóźniej w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych przyczyn przez Zarząd w każdym czasie.



KOPIA

2678608

3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podpisami osób uprawnionych do takiego żądania, z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w tym zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub w przypadku jego podziału na części, w terminie 15 dni przed dniem odbycia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekty zgłaszanych uchwał muszą być poparte podpisami co najmniej 10 członków. W przypadku zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej każdy kandydat musi mieć poparcie co najmniej 10 członków i wyrazić pisemnie zgodę na kandydowanie. Kandydatami na członków Rady Nadzorczej nie mogą być osoby posiadające zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych oraz zajmujące się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni w dacie zgłoszenia kandydatury i takie osoby nie będą ujmowane na przygotowanych przez Spółdzielnię kartach wyborczych. Projekty uchwał czy zgłoszenia kandydatów nie spełniające wyżej wymienionych wymagań oraz złożone w siedzibie Spółdzielni lub wysłane przesyłką pocztową za potwierdzeniem odbioru później niż w ww. terminie będą pozostawione w aktach bez skutków prawnych i nadania im dalszego biegu. Termin uważa się za spełniony w dacie wpływu lub odbioru przesyłki.
8. Członek ma prawo pisemnego zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, jeśli Zgromadzenie jest podzielone na części. Zgłoszenie należy złożyć w siedzibie Spółdzielni lub wysłać przesyłką pocztową za potwierdzeniem odbioru. Liczy się data wpływu lub odbioru przesyłki.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni w trybie określonym w ust. 7 i 8.

§ 32

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków w sposób wskazany w ust. 3 na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. O terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia ogół członków poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
4. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków na 2 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w sposób określony w ust. 1, 2 i 3.





§ 33

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. W sprawach objętych porządkiem obrad głosowanie odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni.

§ 34

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, w tym zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, poza wyjątkami, gdzie ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów. Głosowanie odbywa się wyłącznie jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, gdy porządek obrad takie wybory przewiduje.
3. Do podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni wymagana jest większość 3/4 głosów przy obecności co najmniej połowy ogólnej liczby członków.
4. Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
5. Uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej czy przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, Walne Zgromadzenie podejmuje zwykłą większością głosów bez względu na liczbę obecnych na nim członków, w tym na jego częściach.

§ 35

1. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
2. Warunek, o którym mowa w ust. 1, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

§ 36

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Każdy członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej sprzeczności z obowiązującym prawem, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie członka.

§ 37

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej Przedstawiciel.

§ 38

Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może utrwalac za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz wyłącznie Spółdzielnia. O fakcie rejestrowania członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn, dn.

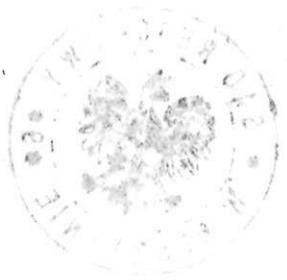
18.05.2015

SEKRETARZ SĄDU



SEKRETARZ SĄDOWY

Martyna Truszkowska



§ 39

1. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie lub jego części określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.
2. W przypadku spraw, które nie zostały uregulowane w Regulaminie, rozstrzyga Walne Zgromadzenie lub jego część w głosowaniu jawnym.

§ 40

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane jest Prezydium w składzie: Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz.
2. Prezydium każdego z części Walnego Zgromadzenia tworzą Kolegium uprawnione do końcowego sporządzenia protokołu w zakresie ustalenia głosów w sprawie poddanej pod głosowanie w ramach porządku obrad, według którego obradowały części Walnego Zgromadzenia i ustalenia wyniku głosowania, w tym wyniku wyborów.
Datą uchwały jest data ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
Protokół Kolegium podpisują Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych Prezydiów lub ich Zastępcy i Sekretarze.

§ 41

Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje dwóch członków Prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

§ 42

Protokół jest jawny dla wszystkich członków Spółdzielni oraz przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 43

Protokoły przechowuje się w biurze Spółdzielni co najmniej 10 lat.
Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół Kolegium.

§ 44

Kolegium Prezydiów, o którym mowa w § 40 ust. 1 Statutu, zobowiązane jest zakończyć swoje czynności i sporządzić protokół z Kolegium w ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 45

Kolegium, na podstawie protokołów z poszczególnych części zebrań, autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Protokół Kolegium stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 46

Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.



4.2. Rada Nadzorcza.

§ 47

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się od 9 do 12 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.
Wspólna kadencja członków Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się z dniem wyboru składu nowo wybranej Rady Nadzorczej. Ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej następuje w terminie do 30 dni od dnia zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi Przewodniczący Rady, jego Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
3. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej przy zachowaniu procedury wskazanej w § 31 ust. 7, § 34 ust. 1,2, § 35, § 36, § 40 ust. 2 Statutu.
Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, a lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną i posiadająca jej pełnomocnictwo do reprezentowania.
5. Pracownicy Spółdzielni nie mogą być członkami Rady Nadzorczej.
W skład Rady nie mogą również wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
6. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba nie wypełniająca swoich obowiązków określonych w § 15 pkt. 1, 2, 3,5 12,13.
7. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.
8. Do Rady Nadzorczej w wyniku zakończenia głosowania na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia wchodzi osoby, które otrzymały kolejno największą ilość głosów.
W przypadku otrzymania równej ilości głosów przez kandydatów i niemożności obsadzenia ustalonej liczby składu Rady, Rada Nadzorcza pracuje w składzie wybranym, nie mniejszym niż minimalny skład Rady Nadzorczej określony w § 47 ust. 2, a na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające zgodnie z § 49 ust. 2.
9. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.
Postanowienie to odnosi się również do członków wybranych w wyborach uzupełniających do Rady w czasie trwania danej wspólnej kadencji Rady Nadzorczej.

§ 48

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
3. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.
4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej, o której mowa w ust. 1, należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - a) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, administrowanie budynkami i lokalami,

- w tym wynajmowanie, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
- b) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę ciągłą o świadczenie usług lub dostawy trwającą nieprzerwanie co najmniej 2 lata.
5. Członkowie Rady Nadzorczej odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponoszą winy.

§ 49

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 5) w przypadku nie usunięcia, w ciągu 30 dni od wezwania, naruszeń § 15 pkt. 1, 2, 3, 5, 12, 13 Statutu.
2. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w przypadkach określonych w ust. 1, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do końca kadencji Rady w przypadku, gdy stan ilościowy Rady Nadzorczej jest niezgodny z § 47 ust. 2 statutu.

ZA ZGODNOŚĆ

Olszryn, dn. 18.05.2018

SEKRETARZ SAU



§ 50

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członka,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli oraz ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.
Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 8) uchwalanie regulaminów, w tym:
 - a) regulaminu pracy Zarządu,
 - b) regulaminu używania lokali w budynkach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - c) regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz dostawy mediów i uchwalania wysokości opłat za lokale,
 - d) regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty,
 - e) regulaminu rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w zasobach mieszkaniowych,

- f) regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania prawa do lokali,
 - g) regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami i najemcami zwalniającymi lokale,
 - h) innych regulaminów w miarę potrzeb
- 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 10) ustalanie podziału Walnego Zgromadzenia na części, ustalanie zasad podziału członków zaliczonych do danej części Walnego Zgromadzenia,
 - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia lub jego części w warunkach określonych w § 31 ust. 5 Statutu,
 - 12) wybór i odwołanie członków Zarządu,
 - 13) rozpatrywanie spraw zawnioskowanych przez Zarząd,
 - 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 15) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
 - 16) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 17) tworzenie funduszy celowych oraz ustalanie zasad gospodarowania funduszami utworzonymi w Spółdzielni,
 - 18) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty w biurze Spółdzielni oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni z zachowaniem przepisów Ustawy o ochronie danych.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 51

1. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.
2. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną, może również powołać inne komisje stałe lub okresowe.

§ 52

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący lub zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej ostatniej kadencji w terminie 30 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia o charakterze wyborczym.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwoływane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Za udział w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń, które nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4 wynosi dla:
 - a) przewodniczącego - 70%,
 - b) zastępcy przewodniczącego, sekretarza i przewodniczącego komisji rewizyjnej - 50%,
 - c) pozostałych członków - 30% .
6. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Rady uchwalony przez Walne Zgromadzenie.



4.3. Zarząd.

2684

§ 53

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym Prezesa Zarządu, dwóch jego Zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu.
Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Kandydat na członka Zarządu Spółdzielni powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy oraz minimalny 3 letni staż pracy w spółdzielczości mieszkaniowej.
4. Z powołanymi członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - zawiera umowę o pracę i ustala im wynagrodzenie.
5. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
7. Do odpowiedzialności członków Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.
8. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni, stosunek pracy z nim może rozwiązać Zarząd Spółdzielni.
9. Dokumenty związane ze stosunkiem pracy z członkami Zarządu podpisuje Przewodniczący lub inny wskazany przez Radę Nadzorczą jej członek w przypadku nieobecności Przewodniczącego.

§ 54

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 55

Zarząd kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni i jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy oraz pracodawcą w rozumieniu Kodeksu pracy.

§ 56

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 57

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik).



2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 58

Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 59

Zarząd może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni (§ 57 Statutu).

5. Tytuły prawne do lokali.

§ 60

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze prawo do lokalu na rzecz osób ubiegających się o jego ustanowienie w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 61

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 i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.

ZA ZGODNO

Olsztyn, dn. 18.05.2011

SEKRETARZ



9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 62

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 63

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. 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.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 64

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

§ 65

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

ZA ZGODNOŚCIĄ

Olsztyn, dn. 18.05.2019

SEKRETARZ SĄDU



§ 66

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

§ 67

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 68

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 własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 69

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 70

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

§ 71

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, - 208
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.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 72

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹, 5 u.s.m., rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 73

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

§ 74

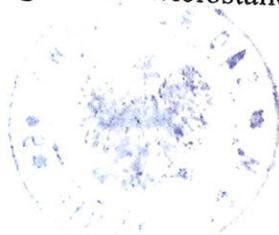
1. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 75

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 lub we własność do domu jednorodzinnego.

§ 76

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹-17¹³ i art. 17¹⁶-17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.



5.3. Odrębna własność lokalu.

KOPIA

§ 77

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 w szczególności powinna zawierać:
 - 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;
 - 5) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust. 1 i 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 obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 78

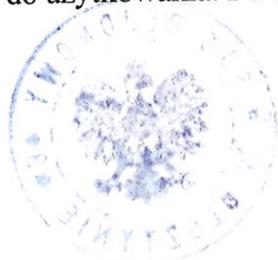
1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 79

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzywali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 u.s.m., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 80

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.



ZA ZGODNOŚĆ
Olsztyn, dn. 18.05.2019
SEKRETARZ SĄDU



SEKRETARZ SĄDOWY
Marta Truszkowska

KOPIA



§ 81

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m. 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.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 114 Statutu.

§ 82

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 83

1. 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 wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębni się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 84

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.

§ 85

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

§ 86

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 87

Przepisy § 77 - § 86 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5.4. Najem lokalu.**§ 88**

Spółdzielnia może wynajmować lokale:

- 1) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
- 2) inne lokale uprzednio wynajmowane,
- 3) wskazane uchwałą Zarządu do wynajmu.

§ 89

Do najmu lokali stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają odpowiednio zastosowanie przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu Cywilnego.

§ 90

Zasady wynajmu lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5.5. Zamiana lokali.**§ 91**

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań.
2. Spółdzielnia umożliwia członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, o ile spełniają warunki określone w statucie.

6. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.**§ 92**

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu przeprowadzonego w trybie i na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 93

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 94

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

6.1. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

2080

§ 95

KOPIA

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ u.s.m. ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Przetarg przeprowadza się w trybie i wg zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. 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 u.s.m.
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Wartość rynkowa ustalana jest na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal. Spółdzielnia w terminie 30 dni od dnia wniesienia przez nabywcę kwoty, ustalonej w wyniku przeprowadzonego przetargu, wypłaca osobie uprawnionej :
 - 1) w przypadku uzyskania kwoty równej lub większej od wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 3 - ustaloną przez rzeczoznawcę wartość rynkową lokalu,
 - 2) w przypadku uzyskania kwoty niższej od wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 3 - kwotę ustaloną w wyniku przetargu.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 4, jest opróżnienie lokalu.
6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m., w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat wraz z odsetkami, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, ewentualnie koszty związane z postępowaniem sądowym i egzekucyjnym oraz inne koszty związane z lokalem.
7. Przetarg przeprowadza się w trybie i wg zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.



§ 96

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według 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, o którym mowa w art. 10 ust. 2 u.s.m.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez następnego 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.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 97

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 § 96 ust. 1 Statutu 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.

§ 98

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię i nie wyższa od wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego jako podstawę przetargu. Przetarg przeprowadza się w trybie i według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną 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, kwoty zaległych opłat z odsetkami za opóźnienie, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i w przypadku, gdy należność nie jest ustalana w drodze przetargu, wypłaca się ją w oparciu o określenie wartości lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego i na podstawie porozumienia z uprawnionym członkiem. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 30 dni po wniesieniu kwoty przez kolejnego nabywcę na skutek rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Zasady ustalania rozliczeń wkładów w Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

7. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.

7.1. Zasady ogólne.

§ 99

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 100

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 102 i § 104, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.



Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

7.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 102

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, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z 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 art. 4 ust. 1 u.s.m. oraz opłat administracyjnych.

§ 103

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 u.s.m. oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

7.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

§ 104

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. oraz opłat administracyjnych.

§ 105

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 104 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

8. Gospodarka Spółdzielni.

KOPIA



8.1. Zasady ogólne.

§ 106

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
4. Spółdzielnia może wspierać organizacje działające na rzecz członków Spółdzielni.

§ 107

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków, osób nie będących członkami oraz z innych środków określonych w odrębnych przepisach są:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz inwestycyjny.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień 9 września 2017 r., to jest na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze.
3. Funduszami własnymi tworzonymi w ciężar kosztów są:
 - 1) fundusz remontowy GZM, odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) fundusz remontowy Działu Ciepłowniczego, odpis na ten fundusz obciąża koszty działalności ciepłowniczej,
 - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony według odrębnych przepisów.
4. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 określają regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

§ 108

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła)
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i prowadzenia ksiąg rachunkowych określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Zasada określona w ust. 2 nie dotyczy:
 - a) kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach,
 - b) kosztów i opłat związanych z dostawą energii cieplnej na cele ogrzewania i podgrzania wody oraz gazu.
6. Koszty i opłaty wymienione w ust. 5 rozliczane są indywidualnie z użytkownikami lokali.

§ 110

1. Zysk Spółdzielni z własnej działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na :
 - a) zwiększenie funduszu remontowego,
 - b) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - c) zwiększenie funduszu zasobowego,
 - d) zwiększenie funduszu inwestycyjnego.
3. Podział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
4. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w następującej kolejności:
 - a) z funduszu zasobowego,
 - b) z funduszu udziałowego,
 - c) z funduszu remontowego.
5. Pokrycie straty obciążające poszczególne fundusze każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.



SEKRETARZ SĄDOWY

Alicja Truszkowska

§ 111

1. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 112

1. W przypadku wyodrębnienia z zasobów Spółdzielni wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

KOPIA

2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
4. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądania od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 1.
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 113

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

ZA ZGODNOŚĆ
 Olsztyn, dn. 18.05.2019
 SEKRETARZ SĄDU
 W OLSZTYNIE
 RETARZ SĄDOWY
 Marzena Truszkowska

8.2 Opłaty za używanie lokali.

§ 114

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze 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 zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 u.s.m.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali 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 przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 u.s.m.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 4 obejmują w szczególności koszty eksploatacji podstawowej (między innymi : koszty administracyjne, koszty bieżących remontów, przeglądy techniczne i konserwacja budynków), podatki, eksploatację domofonów, eksploatację dźwigów osobowych, sprzątnięcie klatek schodowych, odpis na fundusz remontowy, dostawy gazu, dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków.
6. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu.

- Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty określone w ust.1 albo 3.
7. Obowiązek świadczenia na tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób, niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 8. Członkowie zobowiązani do spłaty kredytów inwestycyjnych (wraz z odsetkami) zaciągniętych na budowę lokali wnoszą je w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą.
 9. 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.
 10. W przypadku zmiany właściciela lokalu w danym miesiącu naliczenie opłat za użytkowanie lokalu następuje z dniem nabycia prawa przez kolejnego nabywcę. Rozliczenia zaliczek z tytułu mediów dokonuje się zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami.
 11. Właściciel lokalu, który uzyskuje członkostwo w Spółdzielni w trakcie danego miesiąca, wnosi opłaty odpowiadające statusowi członka począwszy od następnego miesiąca następującego po miesiącu, w którym uzyskał członkostwo.
 12. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m.; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
 13. Finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych realizowane jest zbiorczo w skali funduszu remontowego według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
 14. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
 15. Zarząd realizuje plan remontów na podstawie kierunków działania na dany rok przyjętych przez Walne Zgromadzenie.
 16. Za opłaty, o których mowa w ust 1-4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
 17. Opłaty, o których mowa w ust.1-4, wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca. Opłaty te przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
 18. W przypadku zawarcia umowy, o której mowa w § 61 ust.5 lub § 77 Statutu, obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka lub osoby niebędącej członkiem.
 19. Od nie wniesionych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki za opóźnienie.
 20. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z miesięcznych opłat z tytułu używania lokali należności przysługujących im od Spółdzielni.
 21. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te koszty przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 115

18.05.2019
 ZA ZGODNOŚCIĄ
 SEKRETARZ SA
 WŁAŚCIELNIA
 TRUSKAWSKA

1. 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 obowiązana zawiadomić członków oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wymaga uzasadnienia.

2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków i osoby niebędące członkami Spółdzielni co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia.

§ 116

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 114 ust. 1-4 Statutu jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 117

1. Rozliczenie kosztów i zaliczkowo pobranych opłat związanych z dostawą wody i odprowadzenia ścieków następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali co najmniej raz w roku.
2. Zasady i tryb rozliczenia kosztów i opłat zaliczkowych, o których mowa w ust.1 oraz różnic pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych, a wskazaniami wodomierzy lokalowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 118

1. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy energii cieplnej w zasobach Spółdzielni, a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
2. W przypadku wystąpienia różnic pomiędzy kosztami energii cieplnej, a wpływami z tytułu zaliczek (nadwyżka lub niedobór), różnica jest rozliczana następująco:
 - a) nadpłata zaliczana jest na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu bądź zwracana użytkownikom lokali,
 - b) niedopłata zostaje zaksięgowana na konto opłat za lokal, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie określonym przez Spółdzielnię,
 - c) w przypadku użytkownika lokalu, który posiada zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, nadpłatę w pierwszej kolejności zalicza się na poczet zadłużenia.
3. Zasady i tryb rozliczania dostawy energii cieplnej określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

8.3. Używanie lokali.

ZA ZGODNOŚCIĄ

Olsztyn, dn. 18.05.2019 r.
SEKRETARZ SĄDU

§ 119



SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Truszkowska

Przekazany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.

§ 120

1. W przekazanym lokalu mieszkalnym członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie pociąga to za sobą zmiany przeznaczenia lokalu i nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiednie mieszkania i naruszać zasad porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej

- działalności członek winien powiadomić pisemnie Zarząd Spółdzielni z odpowiednim wyprzedzeniem, co najmniej na 14 dni przed rozpoczęciem takiej działalności.
2. Zasady określone w ust. 1 dotyczą również osób niebędących członkami Spółdzielni.
 3. Wykorzystanie mieszkania do celów użytkowych rodzi obowiązek ponoszenia dodatkowych opłat rzeczywistych od całości lub części mieszkania.

§ 121

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

§ 122

W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są bezpośrednio między członkami zwalnającymi i otrzymującymi lokal.

§ 123

Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań spółdzielczych w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

§ 124

Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni i porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

8.4. Obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.

§ 125

Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali szczegółowo określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

9. Przepisy końcowe.

§ 126

W sprawach nieunormowanych w Statucie stosuje się przepisy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw, regulaminów uchwalonych z mocy delegacji niniejszego Statutu i uchwał organów Spółdzielni.

§ 127

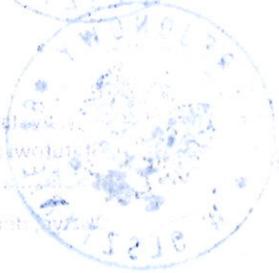
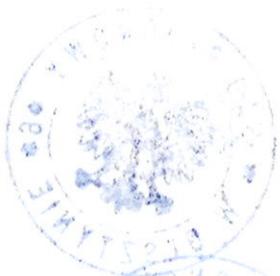
Statut i jego zmiany obowiązują od daty wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
d/s CIEPŁOWNICZYCH I TRANSPORTU
KIEROWNIK DZIAŁU CIEPŁOWNICZEGO
Spółdzielni Mieszkaniowej "SWIT" w Elk
mgr inż. Paweł Matysiuk

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
d/s Technicznych i Eksploatacji
KIEROWNIK DZIAŁU TECHNICZNEGO
Spółdzielni Mieszkaniowej "SWIT" w Elk
Stanisław Pańkowski

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "SWIT" w Elk
mgr inż. Waldemar Roszkowski

Stamp: ZA ZGODNOŚĆ W OLSZTYNIE
Stamp: SEKRETARZ SĄDU
Stamp: Olsztyn, dn. 18.05.2019
Stamp: SEKRETARZ SĄDU
Stamp: W OLSZTYNIE
Stamp: Marzena Truszkowska
Stamp: Olsztyn, dnia 18.05.2019 r.



Handwritten text in Indonesian, partially obscured by the stamp. It appears to be a date and a signature or official name.

	str.
1. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni.	1
2. Członkowie, ich prawa i obowiązki.	3
2.1. Członkostwo w Spółdzielni.	3
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.	4
2.3. Prawa członków.	5
2.4. Obowiązki członków.	5
2.5. Ustanie członkostwa.	6
2.6. Wpisowe i udziały.	7
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.	8
4. Organy Spółdzielni.	9
4.1. Walne Zgromadzenie.	9
4.2. Rada Nadzorcza.	14
4.3. Zarząd.	17
5. Tytuły prawne do lokali.	18
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	18
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.	20
5.3. Odrębna własność lokalu.	22
5.4. Najem lokalu.	24
5.5. Zamiana lokali.	24
6. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.	24
6.1. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.	25
7. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.	26
7.1. Zasady ogólne.	26
7.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	27
7.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.	27
8. Gospodarka Spółdzielni.	28



ZGODNOŚĆ
18.05.2019
SEKRETARZ SĄDU

SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Truszkowska

KOPIA

8.1. Zasady ogólne.	28
8.2. Opłaty za używanie lokali.	30
8.3. Używanie lokali.	32
8.4. Obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.	33
9. Przepisy końcowe.	33

