

Załącznik nr 1
do uchwały WZ SM „Janowo” w Rumi
nr 6/2018



STATUT

**Spółdzielni Mieszkaniowej
„Janowo” w Rumi**

SPIS TREŚCI

I.	Postanowienia ogólne	str. 3
II.	Członkowie	str. 5
	1. Nabycie członkostwa z mocy prawa	str. 5
	2. Członkostwo właścicieli	str. 6
	3. Rejestr członków i kwestionariusz osobowy	str. 7
	4. Ustanie członkostwa	str. 8
III.	Prawa i obowiązki członków Spółdzielni	str. 10
IV.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	str. 11
V.	Wkłady spółdzielcze	str. 12
VI.	Wkłady na lokale z nowych inwestycji	str. 13
VII.	Wkłady na lokale używane	str. 14
VIII.	Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	str. 16
IX.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	str. 17
X.	Własnościowe prawo do lokalu	str. 19
XI.	Odrębna własność lokalu	str. 21
XII.	Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności	str. 23
XIII.	Przekształcenie własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.	str. 24
XIV.	Najem lokali	str. 24
XV.	Zamiana lokali	str. 24
XVI.	Opłaty za używanie lokali	str. 25
XVII.	Organy Spółdzielni	str. 27
	1. Walne Zgromadzenie	str. 28
	2. Rada Nadzorcza	str. 33
	3. Zarząd	str. 37
	4. Rady Nieruchomości	str. 39
XVIII.	Gospodarka Spółdzielni	str. 40
XIX.	Lustracja	str. 41
XX.	Postanowienia końcowe	str. 42

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej "Janowo" w Rumi

Dział I. Postanowienia ogólne.

Podstawę opracowania niniejszego Statutu stanowią:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 roku - Prawo Spółdzielcze wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali wraz z późniejszymi zmianami.

§ 1

Nazwa spółdzielni brzmi – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Janowo”.

§ 2

1. Siedzibą spółdzielni jest miasto Rumia.
2. Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia posiada osobowość prawną. W skład spółdzielni wchodzi zasoby mieszkaniowe i obiekty towarzyszące oraz zakłady działające na rzecz spółdzielni i osób trzecich. Z tytułu posiadania prawa do lokalu lub garażu zrzeszone w spółdzielni osoby fizyczne i prawne są połączone ze spółdzielnią stosunkiem członkostwa, przepisami ustawy lub inną umową.
Jednocześnie spółdzielnia jest zakładem pracy dla zatrudnionych w niej osób fizycznych – pracowników spółdzielni na podstawie umowy o pracę, powołania lub innej umowy.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną i oświatowo – kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska oraz innych osób na podstawie stosownej umowy.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów Ustawy – Prawo Spółdzielcze, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu.
5. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
6. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych i innych organizacjach oraz działać w podmiotach gospodarczych.

§ 4

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Zaspokajanie potrzeb, o których mowa w ust. 1, następuje w szczególności poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu:
 - a) ustanawiania na rzecz członków spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - b) ustanawiania na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - c) wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali i pomieszczeń o innym przeznaczeniu.
 - 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przenoszenia na rzecz członków spółdzielni własności tych domów,
 - 3) udzielanie pomocy członkom spółdzielni w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia może także wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących jej własność. Szczegółowe zasady wynajmu lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 5

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz nabytym na podstawie innych przepisów mieniem jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.

§ 6

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą związaną z realizacją celów, o których mowa w statucie, na zasadach określonych w odrębnych przepisach. Powyższe dotyczy:
 - 1) kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek - 68.10.Z – PKD
 - 2) wynajmowania i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – 68.20.Z – PKD
 - 3) wytwarzania energii elektrycznej - 35.11.Z – PKD
 - 4) przesyłania energii elektrycznej - 35.12.Z – PKD
 - 5) działalności obiektów kulturalnych - 90.04.Z – PKD
 - 6) rozbiórki i burzenia obiektów budowlanych - 43.11.Z – PKD
 - 7) wykonywania robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych - 41.20.Z – PKD
 - 8) wykonywania robót związanych z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych - 42.21.Z – PKD
 - 9) wykonywanie robót związanych z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych - 42.22.Z – PKD

- 10) wykonywania robót związanych z budową pozostałych obiektów inżynierii–lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowanych - 42.99.Z – PKD
 - 11) wykonywania konstrukcji i pokryć dachowych - 43.91.Z – PKD
 - 12) budowy dróg kołowych i szynowych – 42.1– PKD
 - 13) wykonywania pozostałych specjalistycznych robót budowlanych gdzie indziej niesklasyfikowanych - 43.99.Z – PKD
 - 14) wykonywania instalacji elektrycznych budynków i budowli – 43.21.Z – PKD
 - 15) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – 43.22.Z – PKD
 - 16) wykonywania pozostałych instalacji budowlanych - 43.29.Z – PKD
 - 17) tynkowania – 43.31.Z – PKD
 - 18) zakładania stolarki budowlanej – 43.32.Z – PKD
 - 19) posadzkarstwa; tapetowania i oblicowywania ścian - 43.33.Z – PKD
 - 20) malowania i szklenia – 43.34.Z – PKD
 - 21) wykonywania pozostałych robót budowlanych wykończeniowych - 43.39.Z – PKD
 - 22) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – 68.31.Z – PKD
2. Spółdzielnia może również prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach oraz w niniejszym statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów określonych w statucie.

Dział II. Członkowie.

Rozdział 1. Nabycie członkostwa z mocy prawa

§ 7

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".
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest również osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

- 5) upływu terminu jednego roku, jeżeli jest kilka osób uprawnionych do żądania ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i przed upływem tego terminu tylko jedna z osób, uprawnionych złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
5. Członkami spółdzielni są również osoby, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego oraz do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ekspektatywy własności, w tym również spadkobierca, zapisobierca i licytant staje się członkiem spółdzielni z dniem nabycia prawa, z zastrzeżeniem ust. 7.
 7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z tych osób, chyba że prawo do lokalu lub ekspektatywa przysługuje 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. Osoba wskazana pisemnie zgodnie przez wszystkich współuprawnionych staje się członkiem z dniem poinformowania spółdzielni o dokonanym wyborze członka.
 8. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 7 zdanie drugie lub wyboru, o którym mowa w ust. 7 zdanie trzecie, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
 9. Jeśli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, to osoby te zachowują członkostwo i nie dokonuje się wyboru, o którym mowa ust. 7.
 10. O okolicznościach, o których mowa w ust. 1 – 7 członek jest zobowiązany poinformować spółdzielnię niezwłocznie, nie później niż w terminie siedmiu dni od dnia ich zaistnienia, przedkładając jednocześnie w spółdzielni oryginały dokumentów potwierdzających nabycie prawa do lokalu lub roszczenia, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 – 3.
 11. W przypadkach określonych w ust. 1 – 7 i po dopełnieniu formalności, o których mowa w ust. 10 Zarząd spółdzielni na posiedzeniu Zarządu stwierdza nabycie członkostwa dokonując wpisu w protokole Zarządu.

Rozdział 2. Członkostwo właścicieli

§ 8

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w

poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osób, o których mowa w ust. 1 i 2 jest złożenie pisemnej deklaracji. Wzór deklaracji określa Zarząd spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków następuje w formie uchwały Zarządu spółdzielni i musi zostać potwierdzone podpisem na deklaracji złożonym przez dwóch członków Zarządu spółdzielni. Uchwała Zarządu jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Uchwała o przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków spółdzielni powinna zostać podjęta w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji przez osoby, o których mowa w ust. 1 i 2.
6. O uchwale o przyjęciu lub odmawiającej przyjęcia w poczet członków osoba zainteresowana powinna być zawiadomiona pisemnie przez Zarząd spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie.
7. Od uchwały Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni na zasadach i w terminie określonych w § 16 ust. 2 niniejszego statutu.
8. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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. Osoba wskazana w formie pisemnej zgodnie przez wszystkich współuprawnionych, wybrana przez sąd lub spółdzielnię na członka składa pisemną deklarację członkowską, o której mowa w ust. 3. Członkostwo tej osoby powstaje z dniem podjęcia uchwały Zarządu spółdzielni o przyjęciu w poczet członków spółdzielni.
9. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 8 zdanie drugie, lub wyboru, o którym mowa w ust. 8 zdanie trzecie, osoby, którym przysługuje odrębna własność lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
10. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, to osoby te zachowują członkostwo i nie dokonuje się wyboru, o którym mowa ust. 8.

Rozdział 3. Rejestr członków i kwestionariusz osobowy

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni lub upoważniony przez niego pracownik prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) numer członkowski,
 - 2) imię i nazwisko oraz datę urodzenia, a w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę,
 - 4) zmianę danych, o których mowa w pkt. 1 – 3,
 - 5) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków oraz podstawę prawną uzyskania członkostwa,
 - 6) datę wypowiedzenia członkostwa lub jego ustania.

2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Osoby, o których mowa w § 7 i 8 niniejszego statutu są zobowiązane wypełnić kwestionariusz osobowy, zawierający następujące dane:
 - 1) imiona i nazwiska osób, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) nr PESEL osób, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w przypadku osoby prawnej nr NIP,
 - 3) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje tytuł prawny,
 - 4) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeśli jest inny niż w pkt. 3,
 - 5) numer telefonu lub/i adres e-mail, osób, o których mowa w pkt. 1,
 - 6) dane osób zamieszkujących w lokalu: imię i nazwisko, nr PESEL.

Rozdział 4. Ustanie członkostwa

§ 10

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia ze spółdzielni członka będącego założycielem, albo któremu przysługuje odrębna własność lokalu;
 - 2) śmierci osoby fizycznej;
 - 3) ustania bytu osoby prawnej;
 - 4) likwidacji spółdzielni;
 - 5) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 13 niniejszego statutu.

§ 11

1. Członek spółdzielni będący jej założycielem lub właściciel, któremu przysługuje odrębna własność lokalu może w każdym czasie wystąpić ze spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa musi zostać złożone pod rygorem nieważności na piśmie.
3. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 dni i rozpoczyna swój bieg od następnego dnia po dniu złożenia wypowiedzenia.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa może zostać cofnięte przez zainteresowanego w okresie wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 3.
5. Za datę ustania członkostwa uznaje się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 3.
6. Zarząd stwierdza ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu i dokonuje zmian w rejestrze członków.

§ 12

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć osoby fizycznej.
2. Osobę prawną skreśla z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej bytu prawnego.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu i dokonuje zmian w rejestrze członków.

§ 13

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje również 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.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w innych przypadkach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 – 3 Zarząd stwierdza ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu.
5. O ustaniu członkostwa Zarząd zawiadamia osobę, której członkostwa ustało pisemnie w terminie do jednego miesiąca od dnia posiedzenia, o którym mowa w ust. 4

§ 14

1. Spółdzielnia może żądać w trybie procesu orzeczenia przez sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 56 ust. 1 niniejszego statutu, za okres co najmniej sześciu miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
 - 3) niewłaściwego zachowania osoby korzystającej z lokalu, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
2. W przypadku, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje wspólnie małżonkom, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec obojga małżonków lub tylko jednego z nich.
3. Jeśli powodem wystąpienia z żądaniem orzeczenia przez sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z opłatami, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 to sąd nie może orzec wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeśli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2 stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec obojga małżonków lub tylko jednego z nich, w zależności od treści orzeczenia sądu w tym przedmiocie.

Dział III. Prawa i obowiązki członków spółdzielni.

§ 15

1. W zakresie ustalonym postanowieniami statutu oraz innych przepisów członek spółdzielni ma następujące prawa:
 - 1) prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu na zasadach określonych w statucie,
 - 2) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi w lokalu z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni na zasadach określonych w odrębnych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 3) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością spółdzielni,
 - 4) czynne i bierne prawo wyborcze z tym zastrzeżeniem, że osoby fizyczne niemające zdolności do czynności prawnych lub mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie mogą być członkami organów spółdzielni i w Walnym Zgromadzeniu osoby te biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów prawnych,
 - 5) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z postanowieniami statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka, w terminach i na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - 6) wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego, które nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
 - 7) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu na zasadach określonych przez statut, w tym prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika, o którym mowa w § 61 niniejszego statutu,
 - 8) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, o ile nie narusza to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami spółdzielni. Zasady i tryb udostępniania informacji w tym zakresie określa stosowny regulamin, uchwalony przez Zarząd Spółdzielni,
 - 9) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w trakcie Walnego Zgromadzenia. Osoby, z pomocy których korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu,
 - 10) prawo zgłaszania projektów uchwał, popartych przez co najmniej 10 członków, żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części – w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części,
 - 11) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części,
 - 12) do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
2. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w § 15 ust. 1 pkt. 8, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie na zasadach określonych uchwałą Zarządu Spółdzielni.
3. Członek spółdzielni obowiązany jest:

- 1) wnieść wymagany przez spółdzielnię wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany oraz uczestniczyć w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu,
 - 2) używać i remontować zajmowany lokal zgodnie z jego przeznaczeniem na zasadach określonych w stosownych przepisach oraz w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 3) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym,
 - 4) uiszczać regularnie czynsz i inne opłaty uchwalone przez uprawnione organy Spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu oraz spłacać zaciągnięte kredyty zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - 5) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, uchwał organów statutowych spółdzielni i regulaminów uchwalonych przez te organy,
 - 6) dbać o dobro, rozwój spółdzielni, jak również o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie,
 - 7) pokryć w pełnej wysokości szkody w majątku spółdzielni wyrządzone przez siebie, osoby wspólnie zamieszkałe lub czasowo przebywające,
 - 8) przenieść się na żądanie spółdzielni z zajmowanego lokalu do lokalu zamiennego, jeżeli rodzaj remontu budynku (lokalu) tego wymaga,
 - 9) zgłosić fakt zamieszkania w lokalu innych osób lub innych danych niż wyszczególnione w decyzji o przydziale lokalu lub umowie, jeżeli ma to wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni,
 - 10) zwolnić zajmowany lokal razem z osobami, które prawa swoje od niego wywodzą, w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu,
 - 11) powiadomić Zarząd Spółdzielni o zamierzonym wyjeździe na okres dłuższy niż 2 miesiące z równoczesnym wskazaniem osoby upoważnionej do sprawowania opieki nad lokalem i opłacania należnych opłat za użytkowanie lokalu oraz do reprezentowania członka wyjeżdżającego przed organami spółdzielni,
 - 12) umożliwić pracownikom spółdzielni wejście do lokalu w przypadkach dokonywania przeglądów technicznych, wystąpienia awarii lub gdy zachodzi konieczność wykonania robót niezbędnych dla utrzymania właściwego stanu technicznego budynku, bądź lokalu.
4. Członek spółdzielni, na wniosek którego następuje ustanowienie prawa odrębnej własności, jest zobowiązany pokryć wszelkie koszty poniesione przez spółdzielnię związane z ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu oraz z realizacją czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy nim a spółdzielnią. Decyzję w powyższej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Dział IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 16

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa są rozstrzygane przez Zarząd Spółdzielni najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od daty ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia członka na piśmie, a w razie podjęcia uchwały odmownej, winien powiadomić członka o przysługującym mu prawie odwołania i skutkach niezachowania powyższego terminu.
2. Od odmownej uchwały Zarządu członkowi spółdzielni przysługuje w terminie 14 dni od daty jej otrzymania prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, która zobowiązana

jest rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O uchwale podjętej przez Radę Nadzorczą członek spółdzielni winien być powiadomiony na piśmie, najpóźniej w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały odmownej należy odwołującemu się doręczyć odpis uchwały z uzasadnieniem.

Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Uchwały, o których mowa w niniejszym paragrafie, są doręczane członkom spółdzielni listem poleconym lub bezpośrednio za pokwitowaniem.

3. Od uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni, podjętej w pierwszej instancji, a dotyczącej stosunku członkostwa, przysługuje członkowi prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być złożone w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia uchwały i rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem, jednak nie później niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej 3 tygodnie przed tym terminem.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia listem poleconym.
5. Wszelka korespondencja w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest doręczana członkowi spółdzielni bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka spółdzielni zmiany podanego przez niego adresu bądź uchylania się od odbioru korespondencji ma moc prawną doręczenia. W takich przypadkach dniem doręczenia jest dzień zwrotu korespondencji do spółdzielni.
6. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
7. W przypadku zaskarżenia przez członka spółdzielni uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Dział V. Wkłady spółdzielcze.

§ 17

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztami budowy przypadającymi na dany lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek spółdzielni jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek spółdzielni jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. W przypadku wypłaty wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego, należnego osobie uprawnionej, spółdzielnia dokonuje potrącenia wszelkich należności przysługujących od członka na dzień opróżnienia lokalu, w tym między innymi: opłat z tytułu użytkowania lokalu wraz z odsetkami, kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu, kosztów odnowienia lokalu itp.
4. Szczegółowe zasady wnoszenia i rozliczania wkładów określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział VI. Wkłady na lokale z nowych inwestycji.

§ 18

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego obiektu, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej obiektów i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są wbudowane w budynek mieszkalnym,
 - 5) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Założenia organizacyjno - finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 19

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 20

1. Tryb realizacji inwestycji, rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku oraz rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwała Rada Nadzorcza w stosownym regulaminie.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu, a kosztami budowy lokalu, uprawniona albo zobowiązana z tego tytułu jest osoba, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

§ 21

1. W przypadku realizacji inwestycji w oparciu o umowę zawartą pomiędzy Spółdzielnią, a Generalnym Realizatorem Inwestycji określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu, zasady wnoszenia wkładu, jego wysokości oraz zasady rozliczania kosztów inwestycji określa umowa pomiędzy zainteresowaną osobą, a Generalnym Realizatorem Inwestycji. Podstawę jej zapisów stanowi umowa zawarta pomiędzy Generalnym Realizatorem Inwestycji, a Spółdzielnią.
2. W sytuacji określonej w ust. 1 stosuje się odpowiednio zapisy niniejszego statutu.

Dział VII. Wkłady na lokale używane.

§ 22

1. Podstawą do rozliczenia wkładów jest dzień, w którym wygasło prawo do lokalu.
2. Szczegółowe zasady przeprowadzania przez spółdzielnię przetargów, ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 23

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 56 ust. 1 niniejszego statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 4 oraz § 24, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy

- od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Przetarg odbywa się zgodnie z Regulaminem, o którym mowa w § 22 ust. 2 niniejszego statutu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich, o których mowa w § 33 ust. 2 niniejszego statutu, z których wszystkie oświadczają, że nie zgłaszają zapewnienia o gotowości ustanowienia na rzecz którejkolwiek z tych osób spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu roku przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
 5. O przetargu Spółdzielnia zawiadamia zamieszczając informację na stronie internetowej spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni poprzez wywieszenie informacji w gablotach, w prasie lokalnej oraz ogłoszenia w biuletynie spółdzielczym, o ile spółdzielnia go wydaje.
 6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
 7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której uprzednio przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokal, a której prawo wygasło z przyczyn określonych w § 14 ust. 1 pkt. 1 niniejszego statutu spłaci w całości zadłużenie wraz z odsetkami i zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) roszczenie o zawarcie umowy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłoszą osoby bliskie, o których mowa w § 33 ust. 2 niniejszego statutu przed upływem roku od wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego, które uprzednio przysługiwało innemu członkowi.

§ 24

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 23 statutu, 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.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

5. Przez określone w ust. 4 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia ze wszystkimi osobami uprawnionymi do zwrotu wkładu określonego w ust. 1.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 25

1. W wypadku 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.
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.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i postawienie go do dyspozycji spółdzielni.
4. Wypłata wartości rynkowej lokalu osobie uprawnionej następuje po wpłacie całej należności za lokal przez osobę obejmującą lokal w wyniku przetargu.

Dział VIII. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 26

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na jego wyposażenie i wykończenie, mające charakter trwałe i podnoszące jego wartość użytkową.
2. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

§ 27

1. 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.
2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia dokonywane są bezpośrednio między członkiem zwalnającym i obejmującym lokal.
3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali w odniesieniu do lokali zbywanych przez członków dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

Dział IX. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 28

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie spółdzielni i stosownych regulaminach uchwalonych przez organy Spółdzielni. Szczegółowe postanowienia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu określa Zarząd 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 powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa a spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu 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.

§ 29

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) inne postanowienia ustalone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe postanowienia umowy dotyczącej budowy lokalu na podstawie stosownych regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą określa Zarząd Spółdzielni.
3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze

środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba, o której mowa w ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 30

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą:
 - 1) ustania członkostwa,
 - 2) śmierci osoby, której przysługiwało prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
 - 3) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu tego prawa, z przyczyn wskazanych w § 14 ust. 1 pkt. 1 - 3 statutu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu i koszty odnowienia lokalu. Roszczenie o wypłatę wkładu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji spółdzielni.
4. 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.

§ 31

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa byli małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego-
2. Do momentu zawiadomienia spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 byli małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 56 ust. 1 niniejszego statutu.

§ 32

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Zapis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. Małżonek, o którym mowa w ust. 1 zobowiązany jest do dokonania rozliczeń, o których mowa w ust. 2 bezpośrednio ze spadkobiercami zmarłego małżonka.

§ 33

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim uprawnionego.
2. Osobą bliską uprawnionego, o której mowa w ust. 1 jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu z byłym członkiem.
3. Umowy z osobami, o których mowa w ust. 2 spółdzielnia zawiera na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, o których mowa w ust. 2 i które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu na dotychczasowych warunkach.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
6. Jeżeli o roszczeniu, o którym mowa ust.1 i 4 rozstrzyga sąd, osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają spółdzielnię o treści orzeczenia sądu przedkładając w spółdzielni odpis prawomocnego orzeczenia sądu w tym przedmiocie.

Dział X. Własnościowe prawo do lokalu.

§ 34

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzącym na spadkobierców i podlegającym egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

§ 35

1. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Zbycie samego wkładu budowlanego przed wygaśnięciem własnościowego prawa do lokalu jest nieważne.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca niezwłocznie zawiadamia spółdzielnię o nabyciu prawa przedkładając w spółdzielni odpis prawomocnego orzeczenia sądu lub inny dokument potwierdzający nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

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.

§ 36

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

§ 37

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem 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.

§ 38

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat wobec spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

Z żądaniem, o którym mowa, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 39

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 25 ust. 2 niniejszego statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 40

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

§ 41

Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych w tym garaży, stosuje się odpowiednie zapisy statutu dotyczące spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych.

Dział XI. Odrębna własność lokalu.

§ 42

1. Z osobą, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto 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) obowiązki Spółdzielni i osoby, ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w procesie inwestycyjnym i rozliczeń finansowych kosztów budowy,
 - 6) inne postanowienia zawarte w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe postanowienia umowy dotyczącej budowy lokalu na podstawie stosownych regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą określa Zarząd Spółdzielni.

§ 43

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 42, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlany 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.

§ 44

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu m.in. w sytuacji, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w

ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba że strony umowy postanowią inaczej.

§ 45

Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie — najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie osoby, której przysługuje ekspektatywa własności spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

§ 46

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 wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1, zgodnie ze stosowną uchwałą Zarządu Spółdzielni, sporządzoną w oparciu o ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późn. zm.
3. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni.
4. Powierzenie zarządu nieruchomością wspólną spółdzielni następuje na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego dla ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności wraz z udziałem w prawie współwłasności nieruchomości wspólnej na rzecz członka spółdzielni, który wystąpił z odpowiednim wnioskiem.

§ 47

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem § 8 niniejszego statutu.

§ 48

1. Osoba, której przysługuje ekspektatywa własności, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, 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, której przysługuje ekspektatywa własności, jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

2. Wnoszenie wkładu budowlanego przez osobę, której przysługuje ekspektatywa własności może być rozłożone na raty, jeśli spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty osoba, której przysługuje ekspektatywa własności ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez nią części wkładu.

§ 49

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, której przysługuje ekspektatywa własności lub spółdzielnię, dla którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany lub jego wniesioną część.
2. Zasady i terminy zwrotu środków wniesionych z tytułu wkładów budowlanych określa umowa.

Dział XII. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

§ 50

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, związanymi z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
2. Koszty notarialne, koszty pozyskania dokumentów niezbędnych do ustanowienia prawa odrębnej własności, koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Wyboru notariusza dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Wpłaty, o których mowa w ust. 1 i 2, zainteresowany członek, zobowiązany jest wpłacić do spółdzielni w terminie 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Niedokonanie powyższego w określonym terminie traktowane jest jako rezygnacja z przekształcenia prawa do lokalu.

Dział XIII. Przekształcenie własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

§ 51

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 56 ust. 1 niniejszego statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, koszty pozyskania dokumentów niezbędnych do ustanowienia prawa odrębnej własności oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Wyboru notariusza dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 52

Wpłaty kwot, o których mowa w § 51, zainteresowany zobowiązany jest uiścić do spółdzielni w terminie 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Niedokonanie powyższego w określonym terminie traktowane jest jako rezygnacja z przekształcenia prawa do lokalu.

Dział XIV. Najem lokali.

§ 53

1. Spółdzielnia może swoje lokale wynajmować osobom fizycznym i prawnym. Decyzje w powyższej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Najem lokali ustanawia się na podstawie umowy, a czas trwania tej umowy i jej warunki określa Zarząd Spółdzielni na podstawie zasad i warunków określonych w stosownych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
3. Najemca lokalu mieszkalnego opłaca czynsz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i na zasadach określonych w regulaminie, o którym mowa w ust. 2.
4. Najemca lokalu użytkowego bądź garażu płaci czynsz umowny, którego wysokość określa Zarząd Spółdzielni.

Dział XV. Zamiana lokali.

§ 54

1. Członek Spółdzielni może dokonać zamiany zajmowanego lokalu za zgodą Zarządu Spółdzielni.

2. Zamiana lokalu uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponentów zamienianych lokali i zawarcia stosownych umów.
3. Szczegółowe zasady zamiany lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział XVI. Oplaty za używanie lokali .

§ 55

1. Członek spółdzielni jest obowiązany uczestniczyć w kosztach: budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów, w tym podatkowych.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni obejmuje:
 - przychody i koszty gospodarki całego zasobu lokalowego spółdzielni,
 - koszty utrzymania terenów i infrastruktury należących do zasobów Spółdzielni,
 - przychody i koszty z tytułu windykacji należności za lokale (koszty sądowe, komornicze itp.),
 - odsetki od nieterminowych wpłat należności za lokale i odsetki z tytułu nieterminowej zapłaty dostawcom usług świadczonych na rzecz zasobu lokalowego,
 - odpisy aktualizacyjne na należności za lokale (tworzenie i rozwiązywanie),
 - przychody i koszty działalności społeczno – wychowawczej,
 - inne przychody i koszty określone stosowną uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 56

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
4. Właściciele lokali niebędący członkami 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.
5. Członkowie spółdzielni są również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię na zasadach określonych stosowną uchwałą Rady Nadzorczej.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 i 2 oraz funduszu remontowego obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, sieci telewizji kablowych, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy i inne opłaty dotyczące utrzymania lokali.
7. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz lokali zalicza się także w szczególności:
 - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - 2) koszty określenia przez spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali o ile inne unormowania w tym zakresie nie stanowią inaczej,
 - 3) inne należności i fundusze celowe określone bądź ustanowione przez odpowiednie uprawnione organy spółdzielni.

§ 57

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 56 niniejszego statutu, jest ustalana na podstawie planu społeczno – gospodarczego oraz planu funduszu remontowego na dany rok.
Wysokość opłat za najem, o których mowa w § 53 ust. 3 niniejszego statutu, określa Zarząd Spółdzielni w umowie najmu.
2. Szczegółowe zasady planów, o których mowa w ust.1, określają stosowne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym w danej nieruchomości.

§ 58

1. Opłaty, o których mowa w § 56 niniejszego statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca za dany miesiąc.
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia zainteresowanemu do dyspozycji przedmiotowego lokalu.
5. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 56 niniejszego statutu, spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie. W uzasadnionych, indywidualnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od pobierania odsetek w całości lub ich części.
6. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. O zmianie wysokości opłat, innych niż określone w ust. 6 spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 – 3 co najmniej na trzy miesiące naprzód na

koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

8. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

Dział XVII. Organy Spółdzielni.

§ 59

1. Organami spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Nieruchomości – w przypadku ich powołania spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danej nieruchomości.
2. Wybory do organów spółdzielni określonych w ust. 1 pkt. 2 i 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród członków spółdzielni, przy nieograniczonej liczbie kandydatów według zasad określonych w statucie.
3. Członkowie Zarządu mogą być wybierani spośród osób niebędących członkami spółdzielni. Zasady ich wyboru określa Rada Nadzorcza w stosownej uchwale.
4. Odwołanie członka organu spółdzielni następuje w głosowaniu tajnym.
5. Do organów spółdzielni, określonych w ust. 1 pkt. 2 i 4, wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość ważnych głosów.
6. Ilość kandydatów, o których mowa w ust. 5, powinna być równa co najmniej ilości mandatów do obsadzenia plus jeden. W przypadku równej ilości głosów oddanych na kandydatów przy jednoczesnym przekroczeniu ilości mandatów do obsadzenia o wyborze decyduje losowanie.
7. Przy obliczaniu głosów w wyborach do organów spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez te organy uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
8. Zasady wyboru określone w ust. 5 i 6 nie dotyczą wyboru członków Zarządu Spółdzielni.
9. Losowanie, o którym mowa w ust. 6 przeprowadza:
 - 1) w przypadku wyboru członków Rady Nadzorczej – Komisja skrutacyjno-wyborcza podczas ostatniej części Walnego Zgromadzenia;
 - 2) w przypadku wyboru członków Rad Nieruchomości – Komisja skrutacyjna powołana spośród członków danej nieruchomości.
10. Członkowie Rady Nadzorczej oraz komisji Rady Nadzorczej mają prawo do diet, których wysokość obliczana jest na podstawie minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 1) Wysokości diet wynoszą:
 - a) dla Przewodniczącego RN – 80% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa powyżej;
 - b) dla członków Prezydium Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczących Komisji Rady Nadzorczej – 60% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa powyżej;

- c) dla członków Rady Nadzorczej, będących członkami Komisji Rady Nadzorczej – 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa powyżej;
 - d) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej – 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa powyżej;
 - e) dla członków Komisji Rady Nadzorczej, nie będących członkami Rady Nadzorczej – 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa powyżej.
- 2) Wynagrodzenie, o którym mowa w pkt. 1, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń i nie podlega sumowaniu z uwagi na pełnione funkcje.
- 11.** Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1, oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy.
- 12.** Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności nie mogą uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

§ 60

1. Najwyższym organem spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo” w Rumi przekracza 500 osób, dlatego Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.
3. Kryterium przynależności do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowi położenie lokalu lub miejsca postojowego.
4. Szczegółowe zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
5. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarząd Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć zaproszeni przez Radę Nadzorczą lub Zarząd Spółdzielni goście.
7. W przypadku wystąpienia zakłóceń w przebiegu obrad wywołanych przez osoby obecne na sali, przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo wyprosić taką osobę z sali obrad.

§ 61

1. Członek spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Podczas obrad Walnego Zgromadzenia pełnomocnik może zastępować wyłącznie jednego członka.
3. Pełnomocnikiem członka może być również inny członek spółdzielni, w tym biorący udział w danej części Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem ust. 2.

4. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności, wskazywać imię i nazwisko oraz adres lokalu, a ponadto musi być podpisane czytelnie, własnoręcznie imieniem i nazwiskiem członka udzielającego pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo zostaje załączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Do pełnomocnictwa i pełnomocnika stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego, ustawy Prawo spółdzielcze oraz przepisy kodeksu karnego, w szczególności przewidujące odpowiedzialność za podrobienie lub przerobienie dokumentu, jak również użycie, jako autentyczny podrobionego lub przerobionego dokumentu.
6. Lista pełnomocnictw z danej części Walnego Zgromadzenia podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad określonej części Walnego Zgromadzenia. Odczytanie polega na wskazaniu imienia i nazwiska pełnomocnika oraz imienia i nazwiska członka oraz adresu członka w zasobach spółdzielni, którego reprezentuje dany pełnomocnik oraz daty udzielenia pełnomocnictwa.
7. Pełnomocnicy, którzy przybyli na Walne Zgromadzenie po odczytaniu pełnomocnictw biorą udział w obradach Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwa tych osób podlegają odczytaniu przed kolejnym głosowaniem.

§ 62

1. Każdy członek ma jeden głos.
2. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Zarządowi,
 - 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
 - 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 9) uchwalanie zmian Statutu,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
 - 11) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
 - 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
 - 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 15) rozpatrywanie uchwał Rady Nadzorczej o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności na skutek naruszenia zasad prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 63

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni co najmniej raz w roku do 30 czerwca.
2. Zarząd Spółdzielni zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/4 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd Spółdzielni w każdym czasie.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach określonych w ust. 2 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

§ 64

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, poprzez umieszczenie informacji o Walnym Zgromadzeniu w oddawczej skrzynce pocztowej członka lub na wskazany przez członka adres do doręczeń. 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.
2. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu może być według wyboru Zarządu zamieszczone również na stronie internetowej spółdzielni, w siedzibie spółdzielni, w gablotach informacyjnych znajdujących się na klatkach schodowych, w biuletynie informacyjnym, jeśli jest wydawany przez spółdzielnię.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony niniejszym statutem. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium. Podjęcie takiej uchwały wymaga większości kwalifikowanej 2/3 głosów.
4. Związek Rewizyjny, w którym zrzeszona jest spółdzielnia, oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są o czasie, miejscu i porządku obrad na 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

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

§ 65

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów z wyjątkiem przypadków określonych w statucie, w których wymagana jest kwalifikowana większość głosów.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu lub we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
W sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwały są podejmowane większością ogólnej liczby członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu lub we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Warunek, o którym mowa w ust. 2 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.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru bądź odwołania członków organów spółdzielni. Głosowanie jawne odbywa się przy pomocy mandatu, a tajne – na przeznaczonych do tego celu kartkach, których wzór określa Zarząd Spółdzielni.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
8. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
9. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania, w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
10. W przypadku członka spółdzielni zawiadomionego o podjętej na Walnym Zgromadzeniu uchwale zgodnie z § 16 ust. 4 niniejszego statutu termin 6 tygodniowy wniesienia powództwa o uchylenie uchwały biegnie od dnia jego zawiadomienia.
11. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 66

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

2. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia wybierają:
 - 1) celem prowadzenia obrad – Prezydium w składzie nie więcej niż 3 osoby, w tym: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
 - 2) celem przeprowadzenia głosowań – komisję skrutacyjno - wyborczą składającą się z nie więcej niż 3 osób – członków spółdzielni. Komisja ta wybiera spośród siebie Przewodniczącego i Sekretarza.
 - 3) Prezydium Walnego Zgromadzenia może przejąć funkcję komisji skrutacyjno – wyborczej na czas liczenia przez komisję skrutacyjno – wyborczą głosów oddanych w wyborach do organów spółdzielni.
3. Wybory członków Prezydium Walnego Zgromadzenia i komisji skrutacyjno – wyborczej odbywają się w głosowaniu jawnym. Głosowanie na członków Prezydium Walnego Zgromadzenia odbywa się oddzielnie na każdego kandydata. Głosowanie na członków komisji skrutacyjno – wyborczej, w przypadku, jeśli liczba kandydatów nie przekracza 3, odbywa się łącznie na wszystkich kandydatów.
4. 1) Po objęciu funkcji Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie jawne:
 - a) przyjęcie porządku obrad,
 - b) wybór Komisji skrutacyjno-wyborczej,
 - 2) Z czynności Prezydium i komisji sporządza się protokoły, które podpisuje Przewodniczący oraz drugi członek jeśli został powołany.
 - 3) Otwierając dyskusję, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w kolejności zgłaszania się. Zabierający głos przedstawia swoje imię i nazwisko jak również adres zamieszkania.
 - 4) Uprawnionymi do zabierania głosu są członkowie spółdzielni, zaproszeni goście oraz członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej.
Członkom Zarządu Spółdzielni jak również członkom Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
 - 5) Wystąpienia w dyskusji nie powinny trwać dłużej niż pięć minut.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera głos.
6. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - 1) sposobu głosowania,
 - 2) głosowania bez dyskusji,
 - 3) zakończenia dyskusji,
 - 4) zamknięcia listy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. Sprawy dotyczące sposobu i przebiegu obrad nie uregulowane w statucie rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z prawem spółdzielczym oraz z powszechnie przyjętymi zasadami obrad.
11. Po zakończeniu każdej części Walnego Zgromadzenia jego Prezydium przekazuje Zarządowi Spółdzielni wyniki głosowań z tej części Walnego Zgromadzenia, w tym

protokół komisji. Wyniki głosowania nad uchwałą dotyczącą wyboru członków Rady Nadzorczej bądź odwołania członków organów Spółdzielni sporządza się w oddzielnym protokole Komisji skrutacyjno-wyborczej, a ich publikacji dokonuje wyłącznie Komisja skrutacyjno-wyborcza ostatniej części Walnego Zgromadzenia przy ogłaszaniu wyników.

12. Na podstawie dokumentów przekazanych przez Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia – Zarząd Spółdzielni opracowuje zbiorcze wyniki głosowań nad uchwałami, poza uchwałami dotyczącymi wyboru członków Rady Nadzorczej bądź odwołania członków organów Spółdzielni. Ogłoszenie wyników wyboru członków Rady Nadzorczej bądź odwołania członków organów Spółdzielni odbywa się jedynie na ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Zbiorcze wyniki głosowań stanowią załącznik do protokołów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i są podawane do wiadomości członków spółdzielni poprzez:
 - 1) zamieszczenie na stronie internetowej spółdzielni,
 - 2) zamieszczenie w gablocie w biurze spółdzielni.
 - 3) zamieszczenie w biuletynie spółdzielni, o ile jest wydawany.
13. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie do 30 dni, który podpisują Przewodniczący i drugi członek, o ile został wybrany. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
14. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza

§ 67

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się na Walnym Zgromadzeniu według zasad określonych w statucie.
3. W terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 10 członków spółdzielni. Kandydat powinien przed upływem tego terminu stawić się osobiście w spółdzielni i złożyć pisemną zgodę na kandydowanie, oświadczenie o nieprowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni zgodnie z zapisem § 59 ust. 12 niniejszego statutu, a także oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karne, skarbowe oraz że nie jest zadłużony wobec spółdzielni. Wzór wskazanego oświadczenia określa Zarząd Spółdzielni.
4. W przypadku nie spełnienia warunków, o których mowa w ust. 3, zgłoszenie uważa się za nieskuteczne, a kandydata nie zamieszcza się na karcie wyborczej.
5. O kolejności zamieszczenia kandydatów na liście wyborczej decyduje kolejność zgłoszenia.

§ 68

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 – 11 członków wybranych na Walnym Zgromadzeniu na okres trzech lat. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
2. Ilość wybieranych członków Rady Nadzorczej, na Walnym Zgromadzeniu wynosi 11 osób.

3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną. Zgłoszenie winno nastąpić zgodnie z zasadami określonymi w § 67 ust. 3 niniejszego statutu.

§ 69

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym.
2. Wybory przeprowadza się przez głosowanie przy pomocy kart wyborczych, których wzór ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Kandydaci nie mogą być członkami Komisji skrutacyjno - wyborczej.
4. Kandydaci zamieszczeni na karcie wyborczej mają prawo zaprezentowania się na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
5. Karty wyborcze wydawane są uprawnionym do głosowania według listy obecności.
6. Po rozdaniu kart wyborczych, kandydaci na członków Rady Nadzorczej kolejno na wniosek przewodniczącego Walnego Zgromadzenia przedstawiają się podając:
 - a) imię i nazwisko, adres zamieszkania, wykształcenie, zawód oraz miejsce pracy i zajmowane stanowisko,
 - b) własne doświadczenia w pracy społecznej lub innej mogące być rekomendacją do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej,
 - c) własne propozycje działania a w szczególności odpowiedź na pytanie: w jaki sposób należy rozwiązywać problemy, które kandydat uważa za ważne lub którymi zamierza się zająć ze szczególnym uwzględnieniem aspektu finansowego problemu.
7. Wystąpienia kandydatów nie mogą być dłuższe niż pięć minut.
8. Członkowie mają prawo do zadawania pytań kandydatom na członków Rady Nadzorczej.

§ 70

1. Głosowanie polega na wykreśleniu nazwisk kandydatów, na które osoba głosująca nie oddaje swojego głosu. Za głos ważny uznaje się kartę, na której pozostawiono co najwyżej taką ilość nazwisk, która odpowiada ilości wybieranych członków Rady Nadzorczej.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny, na podstawie listy obecności.
3. Ilość głosów na poszczególnych kandydatów oblicza powołana komisja skrutacyjno-wyborcza.
4. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
5. W przypadku równej ilości głosów oddanych na kandydatów, przy jednoczesnym przekroczeniu ilości przewidzianych miejsc w Radzie, o wyborze decyduje losowanie zgodnie z zapisem § 59 ust. 9 niniejszego statutu.
6. Z wyborów sporządza się protokół zawierający wykaz kandydatów z ilością otrzymanych głosów.

§ 71

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

3. W przypadku zmniejszenia liczby członków Rady Nadzorczej poniżej dziewięciu osób uzupełnienie składu do tej ilości, następuje poprzez uzupełnienie składu o osoby, które podczas ostatnich wyborów Rady Nadzorczej na nową kadencję uzyskały kolejno największą ilość głosów. W przypadku większej ilości kandydatów o równej ilości głosów o wejściu do Rady Nadzorczej decyduje losowanie przeprowadzone przez Prezydium Rady Nadzorczej.

§ 72

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
 - 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 członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd Spółdzielni wniosków organów spółdzielni i jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu Spółdzielni, oraz reprezentowania spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej wchodzących w skład Prezydium Rady lub przez nią upoważnionych,
 - 8) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu oraz innych regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
 - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
 - 10) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi spółdzielni,
 - 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat zależnych od spółdzielni, w tym odpisu na fundusz remontowy i inne fundusze celowe,
 - 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,
 - 13) uchwalanie regulaminu Rad Nieruchomości oraz nadzór i koordynowanie ich działalności,
 - 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu Spółdzielni oraz rozpatrywanie skarg na działalność Rad Nieruchomości,
 - 15) uczestniczenie w lustracji i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia według zasad określonych w statucie,
 - 18) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego spółdzielni,
 - 19) podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności na skutek naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec

spółdzielni. Rozstrzygnięcie w tej sprawie, to jest podjęcie decyzji o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania członka zawieszzonego, powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

- 20) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania spółdzielni w Sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań – Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni i pracowników wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 73

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – inny członek Prezydium w miarę potrzeby, jednak co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej celem jej ukonstytuowania zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia bądź w przypadku jego nieobecności inny członek Prezydium.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej musi być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni. W posiedzeniu Rady Nadzorczej uczestniczą z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni oraz inne zaproszone osoby.

§ 74

1. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne, jeśli zostały podjęte w obecności większości jej członków.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów, z wyłączeniem przypadku określonego w § 78 ust. 6 niniejszego statutu.
3. Uchwały w sprawach osobowych są podejmowane w głosowaniu tajnym.
4. W przypadku nieobecności przewodniczącego lub jego zastępcy zebranie prowadzi osoba wskazana przez zwołującego zebranie.
5. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem, sprzecznym z prawem lub postanowieniami niniejszego statutu, chyba że nie ponosi winy.

§ 75

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. W posiedzeniach Prezydium mogą uczestniczyć pozostali członkowie Rady Nadzorczej, członkowie zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 76

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną.

2. Rada Nadzorcza może powołać inne komisje stałe lub czasowe, w skład których mogą wchodzić osoby spoza Rady, których ilość nie może przekraczać 50% ilości członków komisji.

§ 77

1. Z posiedzenia Rady Nadzorczej sporządza się protokół w formie pisemnej i elektronicznej.
2. Protokół z posiedzenia Rady winien zawierać:
 - 1) kolejny numer licząc od początku roku kalendarzowego oraz datę posiedzenia.
 - 2) imiona i nazwiska osób biorących udział w posiedzeniu.
 - 3) porządek obrad.
 - 4) streszczenie kolejnych spraw objętych porządkiem obrad, przebieg i wypowiedzi w dyskusji, treść podjętych uchwał oraz sposób i wyniki głosowania wraz z podaniem nazwisk głosujących oraz ewentualne sprzeciwy i zastrzeżenia członków Rady zgłoszone do protokołu przeciw podjętym uchwałom.
3. Ewentualne poprawki do protokołu rozpatrywane są na następnym posiedzeniu Rady przed zatwierdzeniem protokołu.
4. Protokół z obrad sporządza się w taki sposób, aby zapewnić ochronę danych osobowych zgodnie ze stosownymi przepisami.
5. Zatwierdzony protokół podpisuje przewodniczący Rady lub jego zastępca i inny członek Rady.

Rozdział 3. Z a r z ą d

§ 78

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i dwóch jego zastępców, wybieranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym. Prezes Zarządu pełni funkcję kierownika bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni, a jego zastępcy funkcję zastępców kierownika bieżącej działalności. Prezes Zarządu, kierujący bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni, jest kierownikiem spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i zarządzania zakładem pracy oraz legitymować się odpowiednim wyższym wykształceniem lub doświadczeniem zawodowym. Warunkiem niezbędnym jest posiadanie licencji zarządcy nieruchomości.
3. Wybór i odwołanie zastępców prezesa następuje na wniosek Prezesa Zarządu Spółdzielni.
4. Z członkami Zarządu, zatrudnionymi w Spółdzielni – Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu, jednakże rozpatrzenie wniosku o odwołanie nie może nastąpić na posiedzeniu, na którym został on zgłoszony. Posiedzenie, na którym będzie rozpatrywany wniosek o odwołanie, może być zwołane nie wcześniej jak po upływie 14 dni od posiedzenia, na którym wniosek został zgłoszony. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
6. Odwołanie członka Zarządu wymaga większości kwalifikowanej 2/3 głosów i może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów wraz z pisemnym uzasadnieniem.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. Członek Zarządu odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem, sprzecznym z prawem lub postanowieniami niniejszego statutu, chyba że nie ponosi winy.

§ 79

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do zakresu działania Zarządu Spółdzielni należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie – Prawo Spółdzielcze lub statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków osób, które nabyły odrębną własność lokalu lub ułamkowy udział w takim lokalu i złożyły deklarację członkowską oraz zawierania umów o budowę i korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3) prowadzenie działalności spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej lub Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej, samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

§ 80

Zarząd Spółdzielni może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 81

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje obowiązki w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, określonymi strukturą organizacyjną spółdzielni.
2. Oświadczenia woli za spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego upoważniona przez Zarząd (pełnomocnik).
3. Oświadczenia woli, o których mowa w ust. 2, składa się w ten sposób, że pod pieczętą Zarządu Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem spółdzielni.

§ 82

Podział czynności oraz kompetencji i obowiązków pomiędzy członkami Zarządu, szczegółowy zakres ich działania, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne i prawne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Rozdział 4 Rady Nieruchomości

§ 83

1. Rada Nieruchomości składa się z 3 do 7 członków wybranych w głosowaniu tajnym na okres trzech lat spośród członków spółdzielni zamieszkałych w danej nieruchomości. Kadencja Rady Nieruchomości kończy się następnego dnia po upływie trzyletniego okresu od chwili jej wyboru. W przypadku nie wybrania członków Rady Nieruchomości, organ ten nie funkcjonuje do czasu jego powołania.
2. Do wyboru członków Rady Nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy § 69 i § 70 niniejszego statutu.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie w innej nieruchomości.
4. Członek Rady Nieruchomości może być odwołany w głosowaniu tajnym przez członków zamieszkałych w danej nieruchomości, która dokonała wyboru, przed upływem okresu na jaki został wybrany, o ile nie wywiązuje się ze swoich obowiązków, a w szczególności nie bierze udziału w posiedzeniach Rady. Odwołanie członka w takim wypadku następuje zwykłą większością głosów.
5. W miejsce członka Rady, który utracił mandat w sytuacjach określonych w ust. 4 i 5, wchodzi osoba, która podczas wyborów do Rady na nową kadencję otrzymała kolejno największą liczbę głosów. W przypadku równej ilości głosów u większej ilości kandydatów decyduje losowanie, które przeprowadza Komisja skrutacyjno-wyborcza.

§ 84

1. Kompetencje Rady Nieruchomości są wyłącznie opiniodawcze i doradcze.
2. Do zakresu działania Rady Nieruchomości należy:
 - 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą Spółdzielni przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, funduszu remontowego oraz działalności społeczno – kulturalnej,
 - 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
 - 3) zgłaszanie wniosków w zakresie działalności społeczno-wychowawczej na terenie osiedla,
 - 4) zgłaszanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych, socjalnych i usługowych,
 - 5) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,
 - 6) organizowanie czynów społecznych mających na celu podniesienie estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
 - 7) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego oraz organizowanie społecznych komisji pojednawczych,
 - 8) współdziałanie z organami samorządowymi i organizacjami społecznymi w zakresie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
 - 9) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
 - 10) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.

§ 85

Szczegółowy zakres działania Rady Nieruchomości, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Dział XVIII. Gospodarka Spółdzielni.

§ 86

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

§ 87

1. W ramach swojej działalności gospodarczej spółdzielnia posiada następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, oraz może tworzyć:
 - 2) fundusz inwestycyjny,
 - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 4) fundusz na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
3. Finansowanie remontów, w zakresie należącym do obowiązku spółdzielni, jest realizowane zbiorczo w skali całej Spółdzielni z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planu funduszu remontowego uchwalanego przez Radę Nadzorczą.
4. Zarząd prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości:
 - ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 56 ust. 1 – 2 oraz ust. 4 niniejszego statutu;
 - ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego dotyczące danej nieruchomości.
5. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały podjętej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania wszystkimi funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 88

W sprawach gospodarki spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych postanowieniami Statutu, obowiązują odpowiednie przepisy Ustawy – Prawo Spółdzielcze oraz inne właściwe przepisy.

§ 89

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię stanowiącej jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r., a przychodami z opłat, o których mowa w § 56 niniejszego statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Nadwyżkę bilansową po uwzględnieniu odliczeń ustawowych przeznacza się w szczególności na:
 - 1) pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w części nie pokrytej przychodami z tej działalności, w wysokości ustalonej w rocznym planie społeczno-gospodarczym,
 - 2) pokrycie kosztów utrzymania mienia ogólnego spółdzielni oraz mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez członków spółdzielni będących właścicielami lokali wyodrębnionych i posiadających spółdzielcze prawa do lokali jednolicie w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

Dział XIX. Lustracja.

§ 90

1. Spółdzielnia jest obowiązana przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. W okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków lustrację w tym zakresie przeprowadza się corocznie.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności, albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/4 członków spółdzielni.
4. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu do wglądu, bądź w formie odpisu, protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację o ich realizacji.

6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza przedstawia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
7. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Dział XX. Postanowienia końcowe.

§ 91

1. We wszystkich wypadkach nieokreślonych statutem, związanych między innymi z zakładaniem, podziałem, łączeniem, likwidacją spółdzielni oraz w odniesieniu do innych zdarzeń prawnych, mają zastosowanie przepisy Ustawy - Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz inne właściwe przepisy.
2. Do postanowień zawartych w statucie można stosować odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego.
3. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do rejestru sądowego.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Założycieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo” w dniu 27 września 1979 roku.

Statut został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Gdańsku w dniu 29 października 1979 roku Nr rej. RSA – 278 ze zmianami wprowadzonymi:

- Uchwałą Nr 1 ZPCz z dnia 28.06.1983r.
zarejestrowaną w dniu 08.10.1983r.
- Uchwałą Nr 11 ZPCz z dnia 29.03.1990r.
zarejestrowaną w dniu 17.08.1990r.
- Uchwałą Nr 5, 6, 7 ZPCz z dnia 27.05.1991r.
zarejestrowaną w dniu 29.11.1991r.
- Uchwałą Nr 4 ZPCz z dnia 25.05.1992r.
zarejestrowaną w dniu 03.12.1992r.
- Uchwałą Nr 4 ZPCz z dnia 24.05.1993r.
zarejestrowaną w dniu 28.06.1993r.
- Uchwałą Nr 4 ZPCz z dnia 15.05.1995r.
zarejestrowaną w dniu 03.10.1995r.
- Uchwałą nr 5 ZPCz z dnia 12.06.1996r.

- zarejestrowaną w dniu 01.07.1996r.
- Uchwałą nr 7 ZPCz z dnia 09.06.1997r.
zarejestrowaną w dniu 27.10.1997r.
 - Uchwałą nr 7 ZPCz z dnia 08.06.1998r.
zarejestrowaną w dniu 21.10.1998r.
 - Uchwałą nr 9 ZPCz z dnia 22.05.2000r.
zarejestrowaną w dniu 16.06.2000r.
 - Uchwałą nr 4 NZPCz z dnia 07.01.2002r.
zarejestrowaną w dniu 14.03.2002r.
 - Uchwałą nr 10 ZP z dnia 12.05.2003r.
zarejestrowaną w dniu 23.07.2003r.
 - Uchwałą nr 8 ZP z dnia 24.04.2006r.
zarejestrowaną w dniu 08.06.2006r.
 - Uchwałą nr 4 ZP z dnia 26.11.2007r.
zarejestrowaną w dniu 09.01.2008r.
 - Uchwałą nr 6 WZ z dnia 5-7.04.2016r.
zarejestrowaną w dniu 03.08.2016r.
 - Uchwałą nr 6 WZ z dnia 10-12.04.2018r.
zarejestrowaną w dniu 18.09.2018r.