

STATUT

Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa Jutrzenka” w Lublinie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowa Jutrzenka” zwana dalej "Spółdzielnią".
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 2

1. Siedzibą spółdzielni jest miasto Lublin.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa lubelskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.) innych ustaw oraz niniejszego statutu.
2. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI.

§ 5

Celem spółdzielni mieszkaniowej 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 w wyniku dokonania wykupu z masy upadłości SBM „KONMED” w Lublinie budynków mieszkalnych położonych w Lublinie przy ulicy Jutrzenki 12,14 i 16 wraz z infrastrukturą bez obciążeń hipotecznych i innych.

§ 6

1. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
2. Przedmiotem pozostałej działalności Spółdzielni jest:
 - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - działalność rachunkowo-księgową, doradztwo podatkowe,

III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. POWSTANIE CZŁONKOWSTWA

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
6. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dotyczy to spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta,
 - b) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię,Nabywca zawiadamia spółdzielnię w terminie 7 dni od daty nabycia prawa o swoich danych osobowych, wskazując imię, nazwisko, adres zamieszkania i numer Pesel oraz o adresie i rodzaju lokalu, do którego przysługuje mu lub będzie przysługiwało prawo, o adresie do korespondencji oraz o numerze telefonu i adresie poczty elektronicznej. Osoba prawna informuje spółdzielnię także o swojej siedzibie i numerze NIP i KRS.
7. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 zaistniały przed 09.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z tym dniem.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ona wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych osób, o reprezentacji rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym i w tym celu spółdzielnia określa termin do złożenia do sądu

wniosku. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub kilka jest członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru i pozostają członkami spółdzielni.

§ 8

1. Członek spółdzielni lub osoba starająca się o członkostwo obowiązana jest złożyć deklarację, pod rygorem nieważności w formie pisemnej i aktualizować ją. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać: imiona i nazwisko (a w przypadku osoby prawnej nazwę), adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje prawo lub będzie jej przysługiwało, miejsce zamieszkania,(a w przypadku osoby prawnej siedzibę) oraz adres do korespondencji, Pesel (NIP i KRS osoby prawnej), imiona i nazwiska osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, numer telefonu i adres poczty elektronicznej.
2. W formie pisemnej deklaruje się wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku zmiany danych członek spółdzielni zobowiązany jest do poinformowania o ich zmianie w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku braku poinformowania o fakcie zmian uznaje się, że dane są aktualne i korespondencja doręczona na podany adres wywiera skutek doręczenia.

§ 9

1. O przyjęciu do Spółdzielni w przypadkach, gdy przyjęcie następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, decyduje Zarząd w formie uchwały.
2. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków może być zaskarżona w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub do sądu zgodnie z zapisem § 16 statutu spółdzielni.
3. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu czternastu dni od dnia jej podjęcia. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
4. Odwołanie, o którym mowa w ust. 3, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu czternastu dni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 10

1. Zarząd spółdzielni prowadzi w formie pisemnej/elektronicznej rejestr członków spółdzielni zawierający:

- a) imię/imiona nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę firmy,
- b) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
- c) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę i adres do korespondencji,
- d) Pesel osoby fizycznej, NIP i KRS osoby prawnej,
- e) imiona, nazwiska, daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu,
- f) numer telefonu i adres poczty elektronicznej,
- g) zmianę w/w danych,
- h) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
- i) datę wypowiedzenia członkostwa lub jego ustania

B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych głównie przez czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni, z wyłączeniem osób, które nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnej,
- 2) zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu
- 3) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i użytkowego
- 4) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w statucie, zwołania takiego Zebrania,
- 5) Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo 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.
- 6) zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 7) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie,
- 8) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 9) żądanie przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na dany lokal,
- 10) do kwestionowania zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej,
- 11) prawo wystąpienia z wnioskiem o zawarcie ugody z Zarządem w przypadku występowania zaległości w opłatach co do ich spłaty,

- 12) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu. Osoba udzielająca porady lub ekspert nie są uprawnieni do zabierania głosu.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów o których mowa w ust. 1 pkt 5, z wyjątkiem statutu i regulaminów, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady ustalania kosztów sporządzania odpisów i kopii dokumentów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wydania kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi i faktur, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
4. Członek jest obowiązany:
 - 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów,
 - 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem, które mają wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, w szczególności o ilości osób zamieszkujących w lokalu,
 - 4) wskazać Spółdzielni dane osób, które zamieszkują w lokalu, do którego posiada tytuł prawny, w tym także numeru Pesel oraz datę urodzenia,
 - 5) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym członkom,
 - 6) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania niezbędnych przeglądów
 - 7) dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 8) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
 - 9) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu,
 - 10) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni.

C. USTANIE CZŁONKOWSTWA

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - a) zbycia spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - b) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,

- Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokalu.

§ 13

1. Członek spółdzielni, będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§14

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - a) utracił prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
 - b) zbył prawo do lokalu.

§ 15

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia śmierci, a gdy chodzi o osobę prawną- ze skutkiem od dnia wykreślenia z KRS.
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego, ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

D. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 16

- 1) W trybie postępowania między członkiem a Spółdzielnią rozpatrywane są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
- 2) We wszystkich sprawach dotyczących relacji między członkami a Spółdzielnią, członkowie mogą składać wnioski do Zarządu.
- 3) Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeśli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

- 4) W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i w przypadkach określonych w ust. 1 pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy oraz o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
- 5) Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
- 6) Uchwały Rady Nadzorczej i uchwały Zarządu od, których nie wniesiono odwołania w trybie i terminie w/w mają charakter ostateczny w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
- 7) Od uchwał Rady Nadzorczej, o których mowa w ust. 5, podjętych w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
- 8) Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
- 9) W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 17

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na wskazany przez członka adres do akt członkowskich. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

§ 18

- 1) Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
- 2) Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka jego praw w drodze sądowej.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Dział I. Postanowienia ogólne.

§ 19

1. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność spółdzielni jest:

- a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) prawo odrębnej własności,
 - c) umowa najmu lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym i osobom prawnym, również nie będącym członkami.

§ 20

Lokale odzyskane przez Spółdzielnię wolne w sensie prawnym Spółdzielnia sprzedaje w drodze przetargu. Zasady sprzedaży takich lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 21

W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 22

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie samo zbycie wkładu jest nieważne. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym 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.

§ 23

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 24

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono współmałżonkom.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa. Sąd na żądanie jednego ze współmałżonków z ważnych powodów, może znieść wspólność tego prawa.

3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis § 25 stosuje się odpowiednio.
4. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
5. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 25.

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, mogą oni:
 - a) po uprawomocnieniu się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, dokonać podziału spadku. Spadkobierca, któremu przypadło własnościowe prawo do lokalu, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską,
 - b) w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokali. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, który uprawniony jest do reprezentowania wobec spółdzielni.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku.

§ 26

1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały spółdzielni, 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 zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy. W takim wypadku spółdzielnia przyjmuje w poczet członków nabywcę prawa.

§ 27

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

§ 28

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu.
3. W razie śmierci członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, spadkobierca powinien możliwie niezwłocznie przedstawić Spółdzielni dokument o stwierdzeniu nabycia spadku.

Dział III. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 29

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po złożeniu wniosku.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 30

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy 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 wyodrębnią się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust 1.

§ 31

1. 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, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków, nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

Dział IV. Wynajem lokali

§ 32

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali na warunkach określonych przez Spółdzielnię, przysługuje członkowi Spółdzielni.
3. Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

§ 33

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

V. OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 34

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. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
5. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 – 4,
 - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1- 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 35

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 34 statutu, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku, w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien między innymi określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostka ta może być zależna od specyfiki danego kosztu.

§ 36

1. Opłaty, o których mowa w § 34 ust. 1- 4, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
2. Opłaty, o których mowa w § 34 ust. 1- 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 34 ust. 1- 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 34 ust. 1- 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 37

1. 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.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielni przysługują odsetki ustawowe za zwłokę od następnego dnia po upływie terminu wymagalności.
3. Członek Spółdzielni nie może samowolnie potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 38

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swych członków.

§ 39

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych, planów społeczno-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

2. Sprawozdania roczne, łącznie z rachunkiem wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta wyklada się w lokalu spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek spółdzielni ma prawo je przeglądać i sporządzać odpisy.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 40

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - d) fundusz wykupu budynków
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałami Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 41

1. Nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych zasila fundusze Spółdzielni w następującej kolejności:
 - a. fundusz zasobowy,
 - b. fundusz remontowy.
2. Podział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa Walne Zgromadzenie.

§ 42

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg kolejności:

- a. fundusz udziałowy,
- b. fundusz zasobowy.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

Dział I. Postanowienia Ogólne

§ 43

1. Organami Spółdzielni są:
 - a. Walne Zgromadzenie
 - b. Rada Nadzorcza
 - c. Zarząd

3. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust. poprzedzającym, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów, o których mowa w ust. 1 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut lub przewidziane w nim regulaminy tych organów.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 44

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Każdy członek ma jeden głos. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
3. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.
4. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.

§ 45

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
5. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich,
6. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jakie spółdzielnia może zaciągnąć,
7. Podejmowaniu uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni lub jej likwidacji,
8. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,

9. Uchwalanie zmian statutu,
10. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
11. Wybór delegatów na zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
12. Uchwalenie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
13. Podejmowanie uchwał w sprawach wyodrębniania osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz określanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli.

§ 46

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej
 - b) Przynajmniej 1/10 członków spółdzielni nie mniej niż piętnastu członków
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust 2, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni,

§ 47

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia pisemnie wszystkich członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Radę Spółdzielczą co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie.
4. 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
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa powyżej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia.
6. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków i organizacji wymienionych w ust. 1 na 14 dni przed terminem posiedzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych oraz w biurze Spółdzielni.

7. Rada Nadzorcza, Zarząd lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia. Mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad lub przedstawić projekty uchwał, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd winien wyłożyć do wglądu w siedzibie Spółdzielni zgłaszane projekty uchwał lub projekty uchwał wynikające z żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 48

1. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w paragrafach poprzedzających. Wyjątek od tej zasady określa art. 49 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.
4. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
 - a) zmianie statutu, połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów,
 - b) likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji na podstawie art. 113 pkt 3 ustawy prawo spółdzielcze.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej, odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
6. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zebrania zarządza tajne głosowanie także w innych sprawach objętych porządkiem.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.
8. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, są podejmowane przy uczestnictwie co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 49

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy wyznaczy kuratora.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymaga zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób przewidziany w statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, a którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich organów.

§ 50

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 51

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i sekretarza.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać członkowie spółdzielni.
3. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

RADA NADZORCZA

§ 52

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje także w tajnym głosowaniu.
3. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do Rady Nadzorczej spółdzielni i uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Członek - osoba fizyczna nie posiadająca zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni.

§ 53

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Członkowie Rady Nadzorczej spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie.

§ 54

1. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa przez trzy lata licząc od dnia podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały, którą dokonano wyboru jej członków.
3. Członek Rady Nadzorczej może pełnić swoją funkcję nie dłużej niż dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 55

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- a. odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- b. pisemnego zrzeczenia się mandatu,
- c. ustania członkostwa w Spółdzielni,
- d. odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

§ 56

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady Nadzorczej - innego członka Rady Nadzorczej.

§ 57

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) Uchwalanie planów.
 - 2) Nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:

- a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwienia przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
 - 4) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich.
 - 5) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
 - 6) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
 - 7) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
 - 8) Wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu,
 - 9) Uchwalanie regulaminu Zarządu.
 - 10) Rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.
 - 11) Zwolywanie Walnego Zgromadzenia na warunkach ustalonych w statucie.
 - 12) Podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
 - 13) Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
 - 14) Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.
 - 15) Podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości.
 - 16) Uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni.
 - 17) Uchwalenie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań.
 - 18) Uchwalenie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców.
 - 19) Uchwalenie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
 - 20) Uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.

- 21) Uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię.
 - 22) Uchwalanie innych regulaminów niezastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia.
 - 23) Określenie lokali do wynajmu i określenie kryteriów wyboru najemców.
 - 24) Podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 58

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej:
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 59

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

§ 60

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. W przypadkach przewidzianych prawem spółdzielczym Radę Nadzorczą reprezentuje, o ile nie postanowi ona inaczej, jej przewodniczący lub jego zastępca oraz sekretarz lub inny członek Rady przez nią upoważniony.
4. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz w miarę potrzeb inne komisje stałe lub czasowe.

§ 61

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej - określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu w tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Funkcje członków Rady Nadzorczej sprawowane są społecznie – bez prawa do wynagrodzenia.

ZARZĄD

§ 62

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 63

1. Zarząd składa się z 3 osób (Prezesa i dwóch członków Zarządu), wybranych przez Radę Nadzorczą w tym co najmniej 2 osoby muszą legitymować się członkostwem Spółdzielni.
2. Prezes powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje, tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Członków Zarządu, w tym Prezesa i członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę albo umowy cywilnoprawnej.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających z jego stosunku pracy.
7. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.

§ 64

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji - uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub statucie, innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni,

- b) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności lokali oraz zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży.
 - c) sporządzanie projektów planów gospodarczych.
 - d) prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - e) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - f) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - g) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - h) ustalanie porządku obrad na Walne Zgromadzenie po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
 - i) udzielanie pełnomocnictw,
 - j) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi, gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 65

1. Zarząd 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.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielanie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 66

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

§ 67

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

Dział II. Zakaz konkurencji

§ 68

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

§ 69

Po zatwierdzeniu składu Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni kandydaci zobowiązani są złożyć oświadczenie, że spełniają warunki zakazu konkurencji określone w § 71 Statutu.

§ 70

1. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w § 69 powoduje następujące konsekwencje:
 - a. stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,
 - b. może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady.
2. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada.
3. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 71

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych obowiązujących aktów prawnych.

Jednolity tekst Statutu Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa Jutrzenka” w Lublinie przyjęto na Walnym Zgromadzeniu Członków WSM „Nowa Jutrzenka” Uchwałą nr 6/2018 z dnia 28 czerwca 2018r. w sprawie zmiany statutu WSM „Nowa Jutrzenka”.

Zarząd WSM „Nowa Jutrzenka”