

SĄD REJONOWY
w Białymstoku
XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
Krajowego Rejestru Sądowego
15-950 Białystok, ul. Mickiewicza 103
tel. 85 66 56 510, fax 85 66 56 312

Białystok, dnia 2019-04-25

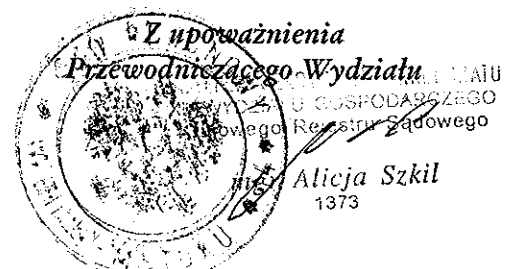
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

UL. NADRZECZNA 1
16-010 WASILKÓW

Sygn. akt **KRS 0000168637**

ZAŚWIADCZENIE

Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zaświadcza, że statut niniejszy odpowiada co do treści statutowi ostatnio złożonemu do akt rejestrowych.



ODPIS

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie

SĄD REJONOWY W BIAŁYMSTOKU
XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
Krajowego Rejestru Sądowego 1937
15-950 Białystok, ul. Mickiewicza 103
tel. 85 66 56 510, fax 85 66 56 312
5901 1687

STATUT

§ 1 Nazwa Spółdzielni

1. Nazwa Spółdzielni brzmi Spółdzielnia Mieszkaniowa w Wasilkowie.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Wasilków.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieoznaczony.

§ 2 Cele Spółdzielni i przedmiot działalności

1. Celem Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie, zwanej dalej "spółdzielnią", 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. Przedmiotem działalności spółdzielni jest

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków;
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia;
- 8) produkcja ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody;
- 9) inna działalność określona w niniejszym statucie i przepisach obowiązującego prawa.

3. Dla realizacji przedmiotu określonego w ust. 2 Spółdzielnia:

1) nabywa nieruchomości na własność lub w wieczyste użytkowanie i prowadzi działalność inwestycyjną w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego na potrzeby własne i osób trzecich,

- 2) buduje obiekty zaplecza administracyjno – gospodarczego, organizuje i prowadzi działalność remontową i konserwatorską na potrzeby własne i osób trzecich,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków i ich rodzin,
- 4) prowadzi działalność w dziedzinie rynku kapitałowego w celu uzyskania odsetek od wkładów oszczędnościowych na rachunkach bankowych, obligacji, z przeznaczeniem na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
- 5) prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni w zakresie zaspokajania potrzeb bytowych członków,
- 6) propaguje poszanowanie wspólnego mienia i kulturę współżycia wśród członków.

4. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 3

1. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne lub przystępować do nich lub innych związków spółdzielczych.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji dla realizacji zadań określonych w par. 2.

3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o: założeniu związku, przystępowaniu do innych związków, o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych, a także o wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie Członków. Decyzja w przedmiocie nabycia i zbycia przez spółdzielnię części lub całości udziałów (akcji) tych organizacji należy do Rady Nadzorczej.

§4 Członkowie Spółdzielni

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- d) 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 osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członka, wydając w tym zakresie uchwałę.

5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- b) nabycia ekspektatywy własności;
- c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt f;
- f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

7. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez

spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje 639
 spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

9. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) śmierci członka;
- 6) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 7) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze.

10. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

11. 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.

12. Osoba, której przysługuje odrębna własność lokalu, będąca członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

13. Członek Spółdzielni lub osoba, starająca się o członkostwo podaje Spółdzielni - bądź aktualizuje w razie zmiany - informacje obejmujące następujące dane:

- a) imię, nazwisko oraz adres zamieszkania, albo nazwę, adres i siedzibę w przypadku członków innych niż osoby fizyczne,
- b) numer PESEL w przypadku osób fizycznych, numer KRS w przypadku podmiotów podlegających wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego,
- c) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami,
- d) dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku z którym osoba ubiega się o członkostwo lub z którym związane jest członkostwo,
- e) numer telefonu,
- f) imiona rodziców,
- g) data i miejsce urodzenia,
- h) seria i numer dowodu osobistego,
- i) stan cywilny,
- j) dane współmałżonka w zakresie, w którym dotyczy to danych małżonka - Członka spółdzielni.

§ 5

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający:

- a) imiona i nazwiska członka - osoby fizycznej; pełna i skrócona nazwa jeśli chodzi o osobę inną niż osoba fizyczna,
- b) PESEL w odniesieniu do osoby fizycznej zaś numer rejestru w Krajowym Rejestrze Sądowym w odniesieniu do podmiotów podlegających wpisowi w tym rejestrze,
- c) datę nabycia członkostwa,
- d) datę uzyskania lokalu, jego rodzaj i charakter prawny,

e) datę i sposób ustania członkostwa.

§6 Obowiązki członków Spółdzielni

1. Członek jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 3) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, działalności społeczno-kulturalnej na zasadach określonych w dalszej części Statutu,
- 4) uiszczać wymagane należności na pokrycie kosztów eksploatacji wraz z kredytem i odsetkami za używanie lokalu w obowiązującym terminie, do ostatniego dnia każdego miesiąca bez dodatkowych wezwań i bez potrąceń ewentualnych swoich roszczeń. Od nie wypłacanych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka, a w szczególności o każdej zmianie miejsca pobytu, a także mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią, a w szczególności na wysokość opłat,
- 6) przestrzegać postanowień regulaminu porządku domowego,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
- 8) utrzymywać swój lokal i pomieszczenia wspólne w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 9) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, odczytu urządzeń pomiarowych a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 10) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 11) uzyskać zgodę Spółdzielni w przypadku zmiany, lokalu mieszkalnego, lub lokalu użytkowego, a także w przypadku wynajęcia lub oddania w użytkowanie całego lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim,
- 12) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 13) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu,
- 14) wykorzystywać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, a na dokonanie zmian w instalacjach: grzewczych, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej jak też zmiany układu ścian lub też zmian nie zgodnych z dokumentacją techniczną budynku – uzyskać zgodę Spółdzielni,
- 15) pokryć koszty związane z przeniesieniem własności lokalu,
- 16) pokryć koszty związane z ustanowieniem prawa do lokalu przewidziane w przepisach odrębnych,
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

§7 Prawa członków Spółdzielni

1. Członkom Spółdzielni przysługują:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) prawo do czynnego udziału w działalności Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach z tym związanych,
- 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu z głosem decydującym,
- 4) prawo żądania – w trybie przewidzianym statutem, zwołania Walnego Zgromadzenia Członków i umieszczenie w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 5) 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. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa Członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,

- 6) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 7) prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 8) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 9) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi, ze wspólnych pomieszczeń – zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 10) prawo do korzystania z odpłatnych usług Spółdzielni, na zasadach określonych w regulaminach,
 - 11) prawo użytkowania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie dotychczasowego przydziału lub umowy,
 - 12) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 13) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 14) prawo żądania przekształcenia przysługującego członkowi lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przeniesienia na niego własność lokalu,
 - 15) prawo żądania przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym garażu) na prawo odrębnej własności do tych lokali,
 - 16) prawo do uzyskania zaświadczenia o stanie prawnym, wartości, wielkości i obciążeniach realnych oraz zobowiązaniach dotyczących posiadanego lokalu,
 - 17) prawo uzyskania od organów Spółdzielni informacji o bieżącej działalności Spółdzielni, jej wynikach i zamierzeniach,
 - 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wydatków wynikających z obowiązku uczestnictwa członka w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 19) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 20) prawo korzystania z innych praw określonych w statucie oraz w przepisach powszechnie obowiązujących.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że Członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczącą szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§8 Organy Spółdzielni

1. Organami Spółdzielni są:
- 1) Zarząd Spółdzielni
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Walne Zgromadzenie

§9 Walne Zgromadzenie

1. Walne Zgromadzenie jest organem spółdzielni, do którego wyłącznych kompetencji należy podejmowanie uchwał w zakresie:
- a) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków Członków spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Członkom Zarządu;
 - b) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
 - c) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;

- d) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
 - e) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
 - f) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć;
 - g) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni;
 - h) uchwalanie zmian statutu;
 - i) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
 - j) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona;
 - k) odwołanie Członków Zarządu;
 - l) inne wskazane w niniejszym statucie oraz przepisach powszechnie obowiązującego prawa.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
 3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków.
 4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
 5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
 6. 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. 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. Dopuszczalne jest zwołanie Walnego Zgromadzenia przez wywieszenie zaproszenia na tablicy ogłoszeń z podaniem informacji określonych powyżej.
 7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
 8. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Zebrania, a także zamienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
 9. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
 10. 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 (2/3 głosów za do uchwał – odwołanie Członka Zarządu, odwołanie Członka Rady Nadzorczej, zwykła większość dla wszystkich innych pozostałych uchwał). Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba, że statut stanowi inaczej.
 11. Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia nieruchomości Spółdzielni może być podjęta również wtedy, gdy w głosowaniu uczestniczy mniej niż połowa uprawnionych, w takim wypadku, dla podjęcia uchwały wystarczające jest oddanie głosów za podjęciem uchwały przez większość obecnych uprawnionych do głosowania.
 12. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. 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.

13. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10, 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 20 Członków.

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

15. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

16. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć Członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

17. Każdemu Członkowi spółdzielni głosującemu w toku Walnego Zgromadzenia przysługuje jeden głos mający tę samą wagę, co głos każdego innego Członka.

§ 10

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej Członek.

2. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru Prezydium Zebrania w składzie:

- Przewodniczący obrad,
- Sekretarz,
- 2-ch asesorów

oraz przyjmuje szczegółowy porządek obrad.

3. Ukonstytuowane Prezydium kieruje przebiegiem Walnego Zgromadzenia.

4. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swojego grona:

a) komisję skrutacyjną składającą się z minimum 3-ch osób, której zadaniem jest:

- sprawdzenie czy listy obecności Członków są kompletne,
- zbadanie ważności ich mandatów,
- dokonywanie na wniosek Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników

głosowania i przedłożenia tych wyników przewodniczącemu,

- wykonywanie innych czynności technicznych, związanych z przeprowadzeniem głosowania,

b) inne komisje w razie potrzeby.

W razie, gdy w porządku obrad przewidziane są wybory, komisję skrutacyjną wybiera się po zgłoszeniu kandydatów.

5. Każda komisja spisuje protokół ze swej działalności, który podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza, przewodniczący komisji pokazuje Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

6. Przewodniczący komisji składają sprawozdanie z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.

7. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się. Dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

8. Członkom Zarządu, Przewodniczącemu Rady Nadzorczej lub osobom upoważnionym przez te organy, przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

9. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad zebrania Walnego Zgromadzenia.

10. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 11

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza Zebrania.
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat, o ile przepisy o przechowywaniu akt nie stanowią inaczej.

§ 12 Rada Nadzorcza

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni oraz inicjuje nowe rozwiązania i usprawnienia organizacyjne.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez Członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
6. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na który został wybrany.
7. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołanie większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie Członków; przyczyną odwołania może być w szczególności nieusprawiedliwiona nieobecność członka Rady na trzech posiedzeniach,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołanie pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 5) śmierci członka lub utraty osobowości prawnej jednostki reprezentowanej przez jej przedstawiciela.
8. Na miejsce Członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, z przyczyn określonych w ust. 7, wchodzi Członek który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów.
9. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczaftu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 5% średniego wynagrodzenia za pracę, z zastrzeżeniem, że nie może ono być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę
10. Członkowie Rady Nadzorczej wybierają spośród swego grona prezydium w skład którego wchodzi:
 - a) Przewodniczący,
 - b) Zastępca Przewodniczącego,
 - c) Sekretarz.
11. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się co najmniej raz na kwartał zaś uchwały podejmowane są ważne w przypadku uczestniczenia na posiedzeniu 2/3 Członków, większością głosów.
12. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy podejmowanie decyzji w następujących sprawach:
 - a) uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej,
 - b) nadzoru i kontroli działalności spółdzielni poprzez:
 - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej Członków,
 - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej Członków;
 - c) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
 - d) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
 - e) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni;
 - f) rozpatrywanie skarg na działalność zarządu;
 - g) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;

h) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a Członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie Członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch Członków Rady przez nią upoważnionych,

i) powoływania Członków Zarządu spółdzielni,

j) uchwalania, zmiany i ustalania treści regulaminów, których uchwalanie nie zostało zastrzeżone do właściwości Walnego Zgromadzenia.

13. Rada Nadzorcza w ramach swego funkcjonowania jest uprawniona do powoływania komisji.

14. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

15. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności Z-ca przewodniczącego bądź Sekretarz, co najmniej raz na kwartał, z tym, że zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej nie może nastąpić później niż na 7 dni przed planowanym terminem posiedzenia. Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia Rady Nadzorczej winno zawierać porządek obrad. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się wyłącznie w dni robocze przypadające od poniedziałku do piątku.

16. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w terminie nie później niż w ciągu 14 dni od daty wyboru.

17. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

18. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady.

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

§13 Zarząd Spółdzielni

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do składania oświadczeń woli w imieniu spółdzielni wymagane jest działanie dwóch osób wchodzących w skład zarządu działających łącznie.

2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do Zarządu.

3. Zarząd spółdzielni składa się z:

a) Prezesa Zarządu,

b) Zastępcy Prezesa Zarządu.

4. Funkcje w zarządzie mogą pełnić osoby które:

a) są członkami Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie,

b) posiadają wyższe wykształcenie.

5. Z Członkami Zarządu zatrudnianymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę albo powołania.

6. Odwołanie Członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

§14 Gospodarka Spółdzielni

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści Członkom spółdzielni.

2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

3. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.

4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

6. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
7. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej w przyjętych w Spółdzielni zasadach (polityce) rachunkowości określa Zarząd Spółdzielni.
8. W spółdzielni wyodrębnione zostają następujące fundusze:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - c) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - d) fundusz z aktualnej wyceny środków trwałych,
 - e) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - f) inne fundusze celowe, których utworzenie następuje z mocy prawa lub w formie uchwały Rady Nadzorczej.
9. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami z funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulaminy obowiązujące w spółdzielni przed uchwaleniem niniejszego statutu pozostają w mocy.
10. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych jest tworzony zgodnie z postanowieniem art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
11. Wartość środków trwałych i innych – finansowanych bezpośrednio z wkładów mieszkalnych i budowlanych, nie zwiększa funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio: fundusz wkładów mieszkalnych i budowlanych.
12. Różnica między kosztami, eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§15 Zasady i tryb podziału nadwyżki bilansowej

1. Zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi *nadwyżkę* bilansową.
2. Podział nadwyżki bilansowej lub pokrycie straty bilansowej następuje uchwałą Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie podjęta przez siebie uchwałą może przeznaczyć nadwyżkę bilansową lub jej części na:
 - a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - b) fundusze funkcjonujące w spółdzielni, pod warunkiem ich wykorzystania przez Członków spółdzielni,
 - c) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§16 Zasady i tryb pokrywania strat spółdzielni

Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu remontowego lub innych funduszy własnych Spółdzielni.

§ 17

Tryb i zasady zawierania umów w sprawie budowy lokali oraz tryb i zasady zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali

I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o 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 określone w statucie.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, 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.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

II. Przeniesienie własności lokalu

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:

a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;

b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.).

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają Członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

III. Odrębna własność lokalu

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

a) 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;

b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;

- c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt b) i c) oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
5. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
6. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następcą prawnym, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
7. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 18 Najem lokali

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
a) wybudowane specjalne z przeznaczeniem na wynajem,
b) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przekładne są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokali.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 19

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe w tym garaże.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Zarząd Spółdzielni.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków, chyba że zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji wynikających z przepisów prawa uprawnień najemców – członków Spółdzielni.

§ 20

Regulamin ustalania, wnoszenia i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego uchwała Rada Nadzorczą.

§ 21 Zamiana lokalu

1. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni, wnioskującym o dokonanie zamiany, a innym użytkownikiem lokalu pozostającego w dyspozycji bądź Spółdzielni, bądź innego niż Spółdzielnia dysponenta, uzależniona jest od wyrażenia zgody odpowiednio bądź przez Spółdzielnię, bądź przez innego niż Spółdzielnia dysponenta lokalu oraz użytkownika lokalu, a także zawarcia umowy zamiany pomiędzy zainteresowanymi stronami, uprawnionymi do lokali, których ma dotyczyć zamiana.
2. Zarząd w miarę możliwości, może wyrazić zgodę na zmianę mieszkania w zasobach Spółdzielni Członkowi, który:
 - 1) znajduje się w szczególnie trudnej sytuacji finansowej (posiada zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych), a zamiana posiadanego mieszkania na mniejsze spowoduje jego spłatę,
 - 2) posiada mieszkanie na wysokiej kondygnacji, a z uwagi na stan zdrowia ma trudności w jego użytkowaniu.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zmianę mieszkań i udostępnia je osobom zainteresowanym.

§ 22

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

§ 23

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*, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień statutu i przepisów powszechnie obowiązującego prawa.
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. 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.
5. 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*, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Zarząd *spółdzielni* prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5;
2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

7. Najemcy lokali użytkowych wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsz najmu ustalony wg. zasad określonych w umowach najmu. Najemna obowiązany jest także do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody oraz odprowadzenia ścieków oraz innych kosztów bezpośrednio związanych z najmowanym lokalem.

8. Członkowie *spółdzielni* uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez *spółdzielnię*, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami *spółdzielni*, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze *spółdzielnią*.

9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami *spółdzielni*, właścicielami lokali niebędącymi członkami *spółdzielni* lub osobami niebędącymi członkami *spółdzielni*, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stałe z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

11. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, wnosi się co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca.

12. O zmianie wysokości opłat *spółdzielni* jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

13. 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 ust. 1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 13 zdanie drugie stosuje się.

14. 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*.

15. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 24

1. Wysokość opłat, o których mowa, w § 23 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz kosztów dostawy ciepła przewidzianymi do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości.

2. Szczegółowe zasady rozliczania, ustalania planów kosztów i ich rozliczania oraz ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwały przez Radę Nadzorczą.

3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:

a) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości jednolicie na całość zasobów tych jednostek),

- b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- c) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami lokalowymi z tytułu sposobu wykorzystywania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- d) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
- e) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,

4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:

- a) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- b) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
- c) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- d) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokali,
- e) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- f) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 25

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy wody, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości, eksploatacji domofonów, anten zbiorczych oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni jak również nieruchomości stanowiącej własność członków spółdzielni, a przychodami z opłat, o których mowa w § 23 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

3. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokalu a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 26. Likwidacja spółdzielni

1. Likwidacja spółdzielni odbywa się w trybie i na zasadach przewidzianych przepisami powszechnie obowiązującego prawa, w tym ustawą prawo spółdzielcze.

§ 27

1. Regulaminy uchwalone w oparciu o poprzednio obowiązujący Statut, zachowują moc do czasu uchwalenia nowych w zakresie w jakim nie są sprzeczne z postanowieniami niniejszego Statutu.

2. Organy Spółdzielni powołane w oparciu o poprzedni Statut działają do końca kadencji tych organów.

3. W sprawach nieuregulowanych w Statucie zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.