PROTOKÓŁ

z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo”

z dnia 24 maja 2018 r.

Obecni: Członkowie S.M. „Ogniwo”, lista obecności członków Spółdzielni w załączeniu, Zarząd i pracownicy Spółdzielni.

Ad. I

Obrady otworzyła Danuta Starnowska, przewodnicząca Rady Nadzorczej, powitała zebranych i stwierdziła, że Walne Zgromadzenie (dalej WZ) pod względem formalnym zostało zwołane prawidłowo, tym samym zebranie jest prawomocne, zdolne do podejmowania uchwał.

Zebranie będzie nagrywane wyłącznie na potrzeby sporządzenia protokółu.

Wnioskuje o protokółowanie zebrania przez pracowników Spółdzielni i poddaje pod głosowanie.

Uwzględnia się głosy : za 49 przeciw 2 wstrz. 0

Pani Starnowska zarządziła wybór przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Na przewodniczącego Walnego Zgromadzenia zgłoszono kandydaturę Agnieszki Tyszkiewicz -Zory, która wyraziła zgodę i w wyniku głosowania została przewodniczącą zebrania.

Głosowanie: za 48 przeciw 0 wstrz. 1

Przewodniczący zebrania przywitał zebranych i poprosił o zgłaszanie kandydatów na sekretarza Walnego Zgromadzenia oraz wyjaśnił na czym polega ta funkcja.

Zgłoszono kandydaturę Pani Julianny Antosik , która wyraziła zgodę i w wyniku głosowania została wybrana na sekretarza WZ.

Głosowanie : za 45 przeciw 0 wstrz. 2

Następnie Przewodniczący WZ poprosił o zgłaszanie kandydatur na asesora i wyjaśnił zebranym na czym polega funkcja asesora.

Na asesora Walnego Zgromadzenia zgłoszono kandydaturę Janiny Cieślak, która wyraziła zgodę i w wyniku głosowania została asesorem WZ.

Głosowanie: za 47 przeciw 0 wstrz. 3

Ad. II.

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia odczytuje listy udzielonych pełnomocnictw przez członków Spółdzielni i poprosiła o wypowiedź mec. Aleksandrę Oszczęda-Gaj.

Pani mecenas poinformowała, że w nowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych jest nowy zapisu który obliguje do odczytania udzielonych pełnomocnictw przez członków Spółdzielni.

Przewodnicząca WZ odczytała listę pełnomocników, która jest załącznikiem do protokółu.

Przewodnicząca WZ poinformowała, że WZ Spółdzielni, wybiera ze swego grona Komisję Skrutacyjną - w składzie 4 osób, po jednej osobie z każdego osiedla, której zadaniem jest:
- sprawdzenie czy lista obecności członków jest kompletna, zbadanie ważności mandatów,
- obliczanie wyników głosowania i ich ogłaszanie oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania.

Zgłoszono następujące kandydatury:

Marczewska Elżbieta z osiedla „Rozproszone" - wyraziła zgodę

Głosowanie : za 46 przeciw 0 wstrz. 1

Firek Stanisław z osiedla „Ruda-Beczkowa" - wyraził zgodę

Głosowanie : za 47 przeciw 0 wstrz. 2

Adama Skibę z osiedla „Dąbrowa" - nie wyraził zgodę

Polański Julian z osiedla „Dąbrowa" - wyraził zgodę

Głosowanie : za 49 przeciw 0 wstrz. 0

Teresa Kaczmarek (pełnomocnik) z osiedla „Chełmońskiego” - wyraziła zgodę
Głosowanie : za 50 przeciw 0 wstrz. 0

W związku z powyższym w skład Komisji skrutacyjnej weszli :

1. Marczewska Elżbieta
2. Firek Stanisław
3. Polański Julian
4. Teresa Kaczmarek

Przewodnicząca WZ przypomniała. że Komisja Skrutacyjna ze swego grona musi wybrać przewodniczącego i sekretarza.

Przewodnicząca WZ poprosiła Zarząd o podanie liczby obecnych członków na sali na podstawie list obecności.

Na sali obecnych jest : 53 członków i 2 pełnomocników.

Przewodniczącym Komisji skrutacyjnej został Pan Firek Stanisław a sekretarzem Pani Kaczmarek Teresa.

Przewodnicząca dalej WZ poinformowała, że wszyscy członkowie Spółdzielni o proponowanym porządku obrad dzisiejszego WZ, zostali pisemnie powiadomieni.
Sprawozdania oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad zostały w ustawowych terminach wyłożone w biurze Spółdzielni i Administracjach osiedlowych.
Zgodnie z art. 8^3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. członkowie Spółdzielni mieli prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

W dniu 21.05.2018r o godz. 14.30 zostało dostarczone przez mieszkańców osiedla „Dąbrowa” pismo dotyczące uwzględnienia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia

punktów na temat zagospodarowania terenów nieruchomości przy ul. Anczyca ,Dąbrowskiego, Nałkowskiej.

Z uwagi na fakt, że żądanie zostało zgłoszone niezgodnie z terminem
(za późno) nie uwzględniono go w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Ad.4

Przewodnicząca WZ odczytała treść proponowanego porządku obrad.

Porządek obrad był prezentowany na ekranie wizualnym.

1. Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi i wybór prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia listy udzielonych pełnomocnictw przez członków Spółdzielni.
3. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
4. Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności w 2017 r., wraz z informacją o realizacji wniosków polustracyjnych.
6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni z działalności w 2017 r. wraz z oceną sprawozdania finansowego Spółdzielni za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
7. Wystąpienie Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej w sprawie absolutorium dla Członków Zarządu Spółdzielni.
8. Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawach :
   a. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r.,
   b. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności Spółdzielni w 2017 r., wraz z informacją o realizacji wniosków polustracyjnych,
   c. pozytywnego rozpatrzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni z działalności w 2017 r.,
   d. udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za działalność w 2017 r.,
   e. podziału zysku netto z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2017 r.
9. Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi.
10. Podjęcie uchwały w sprawie uchylenia Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi.
11. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej
12. Zamknięcie obrad.

Ad.5
Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności w 2017 r., wraz z informacją o realizacji wniosków polustracyjnych.

Przewodnicząca WZ poinformowała, że Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" z działalności w 2017 r., wraz z informacją o realizacji wniosków z lustracji pełnej działalności SM „Ogniwo" za lata 2011-2013 było wyłożone do wglądu w biurze Spółdzielni i w Administracjach, będzie poddane pod głosowanie w pkt 8. b porządku obrad.

Zapytała, czy są pytania odnośnie sprawozdania.

Pan Jerzy Gosiewski uważa, że materiały na WZ powinny być umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.

Ad.6

Przewodnicząca WZ poinformowała, że Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „ Ogniwo" z działalności w 2017 r. wraz z oceną sprawozdania finansowego Spółdzielni za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017 r. było wyłożone do wglądu w biurze Spółdzielni i w Administracjach i będzie poddane pod głosowanie w pkt 8 c porządku obrad.

Zapytała, czy są pytania odnośnie sprawozdania. Nie było.

Ad .7

Przewodnicząca WZ poprosiła o zabranie głosu przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej S.M. „OGNIWO" Pana Janusza Paprockiego w sprawie absolutorium dla członków Zarządu. Pan Paprocki Janusz informuje, że w oparciu o pozytywną opinię biegłego rewidenta, badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017 rok oraz dobrymi wynikami ekonomicznymi, które potwierdzają dobrą sytuację finansową i majątkową Spółdzielni, a także biorąc pod uwagę pozytywną opinię Rady Nadzorczej co do działalności Zarządu w roku 2017, Komisja Rewizyjna wnioskuje o udzielenie absolutorium za działalność w roku 2017, dla członków Zarządu w osobach:

1.Krzychowicz Mirosława

2. Łysak Beata

Głosowanie nad absolutorium będzie poddane pod głosowanie w pkt 8.d porządku obrad.

Ad.8

Przewodnicząca WZ poinformowała, że należy przystąpić do głosowania nad uchwałami, o których mowa w pkt. 8 porządku obrad. Ponadto przypomniała, że wszystkie projekty uchwał były wyłożone do wglądu w biurze Zarządu Spółdzielni i Administracjach.

a/ zatwierdzenie sprawozdania finansowego S.M. „Ogniwo" za 2017r.,

Przewodnicząca WZ pyta czy ktoś czy ktoś chce zabrać głos w dyskusji.

Pan Jerzy Gosiewski zapytał czy zostanie odczytane sprawozdanie finansowe Spółdzielni i omówione.

Przewodnicząca WZ przypomniała, że materiały, w tym sprawozdanie było wyłożone do wglądu w administracjach osiedlowych i biurze Zarządu Spółdzielni i każdy zainteresowany mógł się z nimi zapoznać. Nie będzie odczytywane.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej Danuta Starnowska poinformowała, że trudno sprawozdanie omawiać, gdyż składa się z samych cyferek a ponadto badane było przez biegłego rewidenta i uzyskało pozytywną opinię.

Przewodnicząca WZ odczytał uchwałę **nr 1** o treści zgodnej z projektem i poddała pod głosowanie.

Treść uchwały została zaprezentowana na ekranie wizualnym.

Uchwała Nr 1 /2018

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity : Dz. U. z 2017r. poz. 1560,1596), zatwierdza roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" za 2017 rok, składające się z :

1. bilansu Spółdzielni, który na dzień 31.12.2017r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów kwotę 72.549.866,91 zł. (słownie zł.: siedemdziesiąt dwa miliony pięćset czterdzieści dziewięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt sześć 91/100 zł.),

2. rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2017r. do 31 grudnia 2017r., z którego wynika, że:

- działalność statutowa Spółdzielni, którą jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozliczona została bezwynikowo w związku z odniesieniem nadwyżki przychodów nad kosztami w kwocie 2.916.467,73 zł (słownie zł.: dwa miliony dziewięćset szesnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem 73/100zł.) na rozliczenia międzyokresowe przychodów oraz nadwyżki kosztów nad przychodami w kwocie 208.443,85zł. (słownie zł. : dwieście osiem tysięcy czterysta czterdzieści trzy 85/100 zł.) na rozliczenia międzyokresowe kosztów, w oparciu o art. 6 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,

- z działalności gospodarczej Spółdzielnia osiągnęła zysk netto w wysokości 456.873,04 zł. (słownie zł. czterysta pięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset siedemdziesiąt trzy 04/100 zł.),

3. rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2017r. do 31 grudnia 2017r., wykazującego zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 771.547,13zł. (słownie zł. : siedemset siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset czterdzieści siedem 13/100 zł.),

4. zestawienia zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2017r. do 31 grudnia 2017r. wykazującego zmniejszenie o kwotę 1.960.034,04 zł. (słownie zł. : jeden milion dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy trzydzieści cztery 04/100 zł.),

5. informacji dodatkowych z objaśnieniami za rok obrotowy 2017.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
Głosowanie:

za 36 przeciw 2 wstrz. 7

Powyższa uchwała w powyższym brzmieniu stanowi załącznik do niniejszego protokółu.

b/ ***sprawozdanie Zarządu S.M. „Ogniwo" w Łodzi z działalności Spółdzielni w 2017r., wraz z informacją o realizacji wniosków polustracyjnych***

Przewodnicząca WZ odczytała uchwałę **nr 2** o treści zgodnej z projektem, spytała czy ktoś chce zabrać głos w dyskusji , nie było chętnych i poddała pod głosowanie.

Treść uchwały została zaprezentowana na ekranie wizualnym.

Uchwała Nr 2 /2018

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi z działalności Spółdzielni w 2017 roku wraz z informacją o realizacji wniosków z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2011-2013

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity : Dz. U. z 2017 r. poz. 1560,1596), zatwierdza sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi z działalności Spółdzielni w 2017 roku wraz z informacją o realizacji wniosków z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2011-2013

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przystąpiono do głosowania

Głosowanie:

za 33 przeciw 0 wstrz. 6

Powyższa uchwała w powyższym brzmieniu stanowi załącznik do niniejszego protokółu.

c/ ***pozytywnego rozpatrzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi z działalności w 2017 r.,***

Głos zabrał Pan Jerzy Gosiewski i Pani Katarzyna Sałajczyk w sprawie liczby osób głosujących. W głosowaniu bierze udział mniej osób niż wynika z list obecności.

Mecenas Aleksandra Oszczęda-Gaj wyjaśniła, że nie można zmusić uczestników zebrania do głosowania.

Przewodnicząca WZ odczytała uchwałę **nr 3** o treści zgodnej z projektem i spytała czy ktoś chce zabrać głos w dyskusji, nie było chętnych. Poddała uchwałę pod głosowanie.

Treść uchwały została zaprezentowana na ekranie wizualnym.

Uchwała Nr 3 /2018

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie pozytywnego rozpatrzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi z działalności w 2017 roku.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity : Dz. U. z 2017 r. poz. 1560,1596), pozytywnie rozpatrzyło sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi, z działalności w 2017 roku.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
Przystąpiono do głosowania
Głosowanie:

za 45 przeciw 0 wstrz. 7

Powyższa uchwała w powyższym brzmieniu stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

d/ udzielenie absolutorium członkom Zarządu S.M. „Ogniwo" za działalność w 2017 roku

Przewodniczący WZ stwierdza, że:

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej S.M. „Ogniwo" pozytywnie zaopiniowała działalność Zarządu za 2017r i zawnioskowała o udzielenie absolutorium dla członków Zarządu.

Przewodnicząca WZ odczytała treść uchwały **nr 4** o treści zgodnej z projektem i spytała czy ktoś chce zabrać głos w dyskusji, nie było chętnych. Poddała uchwałę pod głosowanie.

Treść uchwały została zaprezentowana na ekranie wizualnym.

Uchwała Nr 4 /2018

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi z dnia 24 maja 2018r. w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mirosławie Krzychowicz

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity : Dz. U. z 2017 r. poz. 1560,1596), udziela Mirosławie Krzychowicz - Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi, absolutorium za działalność w 2017 roku.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
Przystąpiono do głosowania
Głosowanie:
za 43 przeciw 5 wstrz. 4

Powyższa uchwała w powyższym brzmieniu stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Przewodnicząca WZ odczytała treść uchwały nr 5 o treści zgodnej z projektem i spytała czy ktoś chce zabrać głos w dyskusji, nie było chętnych. Poddała uchwałę pod głosowanie.

Treść uchwały została zaprezentowana na ekranie wizualnym.

Uchwała Nr 5 /2018

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi z dnia 24 maja 2018r. w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółdzielni Beacie Łysak

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo” w Łodzi, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity : Dz. U. z 2017 r. poz. 1560,1596), udziela Beacie Łysak - Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo” w Łodzi, absolutorium za działalność w 2017 roku.
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przystąpiono do głosowania
Głosowanie:
za 47 przeciw 3 wstrz. 3

Powyższa uchwała w powyższym brzmieniu stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

e/ ***podziału zysku netto z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2017 rok***

Przewodnicząca WZ odczytała treść uchwały nr 6 o treści zgodnej z projektem, spytała czy ktoś chce zabrać głos w dyskusji, nie było chętnych. Poddała uchwałę pod głosowanie.

Treść uchwały została zaprezentowana na ekranie wizualnym.

Uchwała Nr 6 / 2018

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo” w Łodzi z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie podziału zysku netto z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2017rok

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo” w Łodzi, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity : Dz. U. z 2017 r. poz. 1560,1596), postanawia przeznaczyć zysk netto za 2017 rok (wynik finansowy z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi), w kwocie 456.873,04zł. (słownie : czterysta pięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset siedemdziesiąt trzy 04/100), dla członków Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2017 r. w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokali

mieszkalnych i garaży, na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnych nieruchomości.

Wykonanie uchwały powierza się Radzie Nadzorczej Spółdzielni .
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przystąpiono do głosowania
Głosowanie:

za 45 przeciw 0 wstrz. 6

Powyższa uchwała w powyższym brzmieniu stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Ad.9

Podjęcie uchwały w sprawie zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi.

Przewodnicząca WZ poinformowała iż projekt zmian Statutu był wyłożony do wglądu w biurze Spółdzielni i w Administracjach.
Głos z Sali poprosił o sprawdzenie listy obecności - ile jest osób na sali. Komisja skrutacyjna odczytała listę obecności - na sali są 54 osoby uprawnione do głosowania.

Przewodnicząca **WZ** poprosiła Panią mecenas Aleksandrę Oszczędną - Gaj o zabranie głosu na temat Statutu Spółdzielni.

Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze obowiązująca od 9 września 2017r. zobowiązuje Spółdzielnię do uchwalenia statutu zgodnego z zapisami ustawy. Spółdzielnie mają 12 miesięcy tj. do 9 września 2018r. na dostosowanie statutu do nowelizacji. Po tym terminie zapisy statutu przepisy sprzeczne z nowelizacją przestają obowiązywać. Zaproponowany projekt jest odzwierciedleniem zmian, które wymaga ustawodawca oraz zmiana dotycząca „Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia, który funkcjonował w Spółdzielni staje się częścią statutu. Istniała konieczność nowelizowania regulaminu z uwagi na wejście w życie

pełnomocnictw – pełnomocników. Dlatego też zarząd zaproponował Państwu aby zasady obrad Walnego Zgromadzenia były w statucie.
Przewodnicząca WZ poinformowała, że Uchwała w sprawie zmian do statutu SM „Ogniwo" podejmowana jest większością 2/3 ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (§12 ust.3 pkt 1/ Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia SM "Ogniwo").
Zaraz będziemy głosować nad uchwałą.

Głos zabrała mecenas Aleksandrę Oszczędną – Gaj: projekt z którym Państwo się zapoznaliście ma 60 stron. Państwo jesteście najwyższą władzą w Spółdzielni i decydujecie czy chcecie uchwałę odczytać czy poddać pod głosowanie bez czytania. Taki wniosek należy przegłosować.

Pan Jerzy Gosiewski uważa, należało by umieści materiały na stronie internetowej Spółdzielni aby każdy członek mógł się z nimi zapoznać a nie chodzić do administracji.
Pan Grzegorz Majewski zapytał czy treść statutu umieszczona jest na stronie internetowej. Aktualny statut jest na stronie internetowej a nowy po zarejestrowaniu przez Sąd będzie umieszczony. Członek po zalogowaniu się będzie miał wgląd.

Przewodnicząca WZ poddała pod głosowanie o treści:

Kto jest z tym aby nie czytać całej uchwały dotyczącej zmian do statutu.
za 46 przeciw 1 wstrz. 1

Przewodnicząca WZ odczytała pierwszą stronę treści uchwały nr 7
Pierwsza a następnie ostatnia strona uchwały były prezentowane na ekranie wizualnym.

Uchwała Nr 7 /2018

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo"

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity : Dz. U. z 2017r. poz. 1560, 1596), dokonuje następujących zmian w treści Statutu Spółdzielni, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, w dniu 11.09.2006r., pod poz. 117239:

I) W § 1 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Spółdzielnia jest zrzeszeniem osób o zmiennym składzie osobowym".

II) W § 1 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„ 2. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ogniwo", zwana dalej „Spółdzielnią".

III) § 2 otrzymuje brzmienie:

„Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:
1. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
3. zarejestrowanego Statutu Spółdzielni i regulaminów wydanych na jego podstawie,
4. innych ustaw."

IV) W § 3 w ust.1 wyraz „zaspakajanie" zastępuje się wyrazem „zaspokajanie".

V) W § 3 w ust. 3 wyrazy „o których" zastępuje się wyrazami „o którym".

VI) W § 3 w ust. 5 po wyrazach „miejsca postojowe" dodaje się wyrazy „dla własnych celów oraz".

VII) Rozdział II. Statutu Spółdzielni otrzymuje brzmienie:

„ II. CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

Członkowie

§ 4

1. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do

lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności".

1)Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub 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 lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4) Przepis pkt 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17^{19} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27^{1} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu

1) Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

2) Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

3) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 6 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru

i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 3.

5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 5

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

2) nabycia ekspektatywy własności,

3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,

5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje:

1) na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu,

2) Jeżeli 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 6 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 6

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę i wysokość zadeklarowanych udziałów (w odniesieniu do osób będących członkami Spółdzielni w dniu 08.09.2017 roku), wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestry zadłużeń lokali w poszczególnych nieruchomościach, z wyszczególnieniem oznaczenia lokalu, jego adresu, osób posiadających tytuł prawny do lokalu, a każdy członek Spółdzielni, bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości, ma prawo przeglądać ten rejestr, na pisemny wniosek i po uprzednim złożeniu pisemnego oświadczenia wg wzoru określonego przez Zarząd Spółdzielni, że dane do których uzyskała wgląd zachowa wyłącznie do swojej wiadomości, pod rygorem odpowiedzialności prawnej za ich ujawnienie nieuprawnionym.

Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków.

§ 7

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności".
   1) Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, odpowiednio podejmuje uchwałę lub przyjmuje do wiadomości powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Dokument, stwierdzający powstanie członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
   2) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 5. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 14 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
   3) Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt. 2 nastąpiło przed 09.09.2017r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni od 09.09.2017r.
2. Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali
   1) Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.

2) Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.

3) Deklaracja powinna zawierać:

- imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
- PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna,
- adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
- miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
- adres korespondencyjny,
- dane kontaktowe: nr telefonu, email.
- imiona i nazwiska, PESEL osób wspólnie zamieszkałych.

Osoba prawna winna załączyć wypis odpowiedniego rejestru. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklaracje podpisuje jej ustawowy przedstawiciel, przedkładając wypis z właściwego rejestru.

4) Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
5) Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
6) Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 5.
7) Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji.
8) O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie.
9) W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
10) Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

Wpisowe i udział

§ 8

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

5. Zgodnie z art. 1 ust 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

Prawa członków

§ 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie Spółdzielni informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie Spółdzielni informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz Statucie Spółdzielni zwołania Walnego Zgromadzenia,
6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz Statucie Spółdzielni zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu Spółdzielni,
10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni,
11) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu Spółdzielni oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
12) prawo przeglądania rejestru członków, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4,
13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
17) prawo żądania zawarcia umowy:

a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,

c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

d) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,

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,

19) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,

20) korzystanie z innych praw określonych w Statucie Spółdzielni i ustawie.

2. Koszty sporządzania kopii lub odpisów dokumentów, o których mowa w ust.1. pkt 10 i pkt 13, ponosi w całości członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te i termin ich zapłaty określa Zarząd Spółdzielni.

3. Odpis Statutu Spółdzielni i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.

4. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust.1., zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 30 dni.

5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby 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. 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 siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art.18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze).

Obowiązki członków

§ 10

Członek obowiązany jest:

1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,

3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz nieruchomości w częściach przypadających na ten lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,

5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
7) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
9) używać lokal zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale V. Statutu,
10) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie inwestycji i remontów w części przypadającej na zajmowany lokal,
11) pokryć koszty przewidziane w ustawie, związane z wyodrębnieniem własności lokalu, dotyczące podziału, scalania i wyodrębniania nieruchomości w części przypadającej na lokal,
12) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

Ustanie członkostwa

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
4) zbycie przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

2. Ustanie członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa z chwilą:
1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia przez właściciela lokalu będącego członkiem Spółdzielni.

4. Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 24^1 ust.1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
1) członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały,

2) członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali,
że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§ 12

1. Członek Spółdzielni będący, właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 13

Skreślenie z rejestru członków:
1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia, okoliczności wymienionych w ust. 1 i 2.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 14

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni, a jeżeli wnioski lub skargi są skomplikowane w ciągu 60 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. W razie negatywnego rozpatrzenia wniosku lub skargi Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy.

4. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.

5. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczne.

§ 15

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni.

2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia."

VIII) Rozdział III. Statutu Spółdzielni otrzymuje brzmienie:

„III. PRAWA DO LOKALI

§ 16

Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny stanowiący wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, a także lokal o innym przeznaczeniu wykorzystywany na cele inne niż mieszkalne, w szczególności garaż, miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym lub lokal, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza.

§ 17

Spółdzielnia może:

1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, garażu lub prawo do udziału w miejscu postojowym w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3) wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 18

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
11. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 19

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie Spółdzielni. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 20

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1^1 i 1^2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1^2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz publikuje w prasie lokalnej.

6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 21

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające
z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

3. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 22

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

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

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 23

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy Prawo spółdzielcze, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Osobą bliską w rozumieniu ust.1 jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 24

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy.
Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 25

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba, że zbywana część lokalu spełnia warunki odrębnego lokalu.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
7. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 26

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród

siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

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

§ 27

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Osobie, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 28

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

§ 29

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

§ 30

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania innego lokalu.

Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 31

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 32

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 wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 33

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

§ 34

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

§ 35

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością

wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.

4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości poprzez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.

5. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24^1 ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 5:

1) ustaje członkostwo właścicieli lokali,
2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.

8. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza" rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu 3 miesięcy od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:

1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.

9. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

Najem lokali

§ 36

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, garaże, lokale użytkowe i lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym znajdujące się w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność.

2. W przypadku gdy o najem ubiegają się członkowie Spółdzielni, mają oni pierwszeństwo przed pozostałymi.

§ 37

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte z pracownikami zatrudnionymi w Spółdzielni na stanowisku gospodarza domu, ulegają rozwiązaniu w momencie ustania stosunku pracy.
Najemcom tym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

2. Postanowienie ust. 1 nie narusza praw pracowników nabytych przed wejściem w życie ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych.

3. Najemcom, o których mowa w ust. 1 i 2 przysługuje uprawnienie ubiegania się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu po wniesieniu kwoty odpowiadającej wartości rynkowej lokalu.

§ 38

1. Lokale mieszkalne, w szczególności lokale o małej powierzchni lub o obniżonym standardzie, mogą być wynajmowane osobom wykluczonym ze Spółdzielni lub osobom zajmującym mieszkania spółdzielcze bez tytułu prawnego, pod warunkiem zwolnienia dotychczas zajmowanego mieszkania do dyspozycji Spółdzielni oraz po potrąceniu zadłużenia z wartości rynkowej lokalu.

2. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

§ 39

Przy wynajmowaniu garaży, lokali użytkowych oraz lokali o innym przeznaczeniu Spółdzielnia kieruje się zasadami rachunku ekonomicznego.

§ 40

1. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą . Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

2. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych, garaży, lokali użytkowych i lokali o innym przeznaczeniu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 41

W sprawach nieuregulowanych w rozdziale niniejszym, a dotyczących lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.”

IX) Po rozdziale III Statutu Spółdzielni dodaje się rozdziały III a i III b w brzmieniu:

„ III. a WKŁADY ORAZ ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

Wkłady mieszkaniowe

§ 42

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.

2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu , spłata kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na dany lokal obciąża osobę, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 43

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 48 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

3. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 23 Statutu.

Wkłady budowlane

§ 44

1. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy w części przypadającej na lokal a w wypadkach wskazanych w Statucie jest to kwota odpowiadająca wartości rynkowej lokalu.

2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, spłata kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na dany lokal obciąża osobę, której przysługuje prawo do lokalu.

§ 45

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 46

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 47

Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 48

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu**.** W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2. ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do

którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

3. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

5. Przez pojęcie zwaloryzowany według wartości rynkowej należy rozumieć wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, o której mowa w art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 49

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 69, koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty przeprowadzonych przetargów na lokal, przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal.

2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 50

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się kwoty zaległych opłat o których mowa w § 69 Statutu, koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty przeprowadzonych przetargów na lokal, niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 51

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążonego hipoteką, prawo to przechodzi na Spółdzielnię, Spółdzielnia powinna zbyć lokal w drodze przetargu, przeprowadzonego w terminie 6 miesięcy.
2. Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 50 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 52

1. Wartością rynkową lokalu, o której mowa w niniejszym rozdziale, jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV, rozdziału I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości.
2. Koszt wyceny wartości rynkowej lokalu obciąża osobę, której przysługuje roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu lub jej części.

III.b PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 53

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.

§ 54

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

§ 55

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 61 i § 64 Statutu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 56

1. Spółdzielnia jest zobowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali w szczególności koszty pomiaru mieszkań i pomieszczeń przynależnych oraz odtworzenia dokumentacji technicznej budynku a także wydzielenia działek pod garaże powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali.

§ 57

1. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jego poprzedni prawni.
2. Zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, o której mowa w ust 1 następuje po wejściu w życie uchwały Zarządu, która stanowi podstawę oznaczenia lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto – księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 58

1. Członek wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 59

Zawarcie umowy, o której mowa w § 55 Statutu następuje po wpłacie należności, o których mowa w § 58 Statutu.

§ 60

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu

prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

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

§ 61

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 przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu:
   1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt. 4),
   2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
   3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 69 Statutu,
   4) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się stosownie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

§ 62

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 60 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci, i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym wypadku nie stosuje się § 49 Statutu dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 63

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie w drodze przetargu.

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 64

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu:
   1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
   2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
   3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 69 Statutu.

2. Przez przeniesienie własności lokalu rozumianego, jako miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, rozumiemy przeniesienie własności ułamkowego udziału we własności garażu wielostanowiskowego, przy założeniu, że udziały są równe.

§ 65

1. Po śmierci członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem, która wystąpiła z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17^{14} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.

W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka lub osobę niebędącą członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Dyspozycję § 64 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 66

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 67

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24^1 ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece.

§ 68

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie w drodze przetargu.

X) **W § 69 w ust.1** skreśla się wyrazy „ oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów”

XI) **W § 69 w ust. 2** skreśla się wyrazy „ oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów”

XII) **W § 70 w ust.1** skreśla się wyrazy „ oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów”

XIII) **W § 70 w ust. 2** skreśla się wyrazy „ oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami”.

XIV) **Po § 70 dodaje się § 70a** w brzmieniu:

„**1.** Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu.

2. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.”

XV) **W § 71 ust. 2** otrzymuje brzmienie:

„**2.** Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 3, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.”

XVI) **W § 71 po ust. 2 dodaje się ust. 3** w brzmieniu:

„**3.** Różnica między kosztami dostawy wody oraz ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za wodę, c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.”

XVII) **§ 72** otrzymuje brzmienie:

„**1.** Przez koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w §§ 69 i 70 Statutu, rozumie się:

a/ koszty eksploatacji i utrzymania lokali, w szczególności:

- koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami,
- koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania

lokali i podgrzania wody użytkowej,
- koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- koszty wywozu nieczystości,
- koszty legalizacji wodomierzy,
- koszty konserwacji domofonów,

b/ koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, w szczególności:

- koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
- koszty dostawy energii elektrycznej,
- odpis na fundusz remontowy,
- koszty konserwacji części wspólnych,
- koszty utrzymania terenów zielonych,
- koszty utrzymania odpowiedniego stanu porządkowego i sanitarnego nieruchomości,
- koszty wody gospodarczej i technologicznej."

2. Przez koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, o których mowa w §§ 69 i 70 Statutu, rozumie się ogół kosztów poniesionych na utrzymanie mienia Spółdzielni.

XVIII) W § 73 w ust. 3 skreśla się wyraz „zwłoki".

XIX) W § 74 ust. 2 otrzymuje brzmienie :

„**2.**Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni."

XX) W § 76 ust.1 otrzymuje brzmienie:

„ **1.** Zarząd Spółdzielni na podstawie przewidywanych na dany rok kosztów i wydatków oraz poniesionych w poprzednich okresach kosztów i wydatków, o których mowa w §§ 69 i 70, sporządza kalkulacje oraz ustala wysokość opłat."

XXI) W § 76 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„**3.** O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §§ 69 i 70 Statutu, przez włożenie powiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego lub przez pocztę listem poleconym w przypadku osób, które podały do Spółdzielni inny adres korespondencyjny niż zamieszkania, w terminie:

a) dla opłat zależnych od Spółdzielni, których zmiana wysokości wymaga uzasadnienia na piśmie – co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat,

b) dla opłat niezależnych od Spółdzielni – co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat. Zawiadomienia zwrócone na skutek niezgłoszenia zmiany podanego adresu lub nie podjęcia przesyłki awizowanej z urzędu pocztowego mają moc prawną doręczenia."

XXII) W § 78 drugie zdanie otrzymuje brzmienie:

„ Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.”

XXIII)§ 79 otrzymuje brzmienie:

„**1.** Szczegółowe zasady rozliczania kosztów zarządzania nieruchomościami ustala Rada Nadzorcza w drodze regulaminów.

2. Regulaminy te powinny zawierać w szczególności :

- określenie organizacyjnej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
- określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów 1m² powierzchni użytkowej lokalu, lokal, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, wskazania podzielników kosztów, liczba urządzeń lub podzielników),
- różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystywania lokali (lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu),
- okresy rozliczeniowe kosztów w przypadku gospodarki cieplnej i gospodarki wodno-kanalizacyjnej,
- możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych,
- zasady stosowania bonifikat w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat.”

XXIV) Rozdział V. Statutu Spółdzielni otrzymuje brzmienie:

„V. UŻYWANIE LOKALI
OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I OSÓB ZAJMUJĄCYCH LOKALE W ZAKRESIE NAPRAW I UTRZYMANIA LOKALI.

§ 81

Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami, którym przysługują prawa do lokali, obowiązani są używać lokale zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w zawartej umowie i zgodnie z jej postanowieniami.

§ 82

Osoby, o których mowa w § 81 Statutu, niezamieszkujący w lokalu lub nieprzebywający w nim czasowo, obowiązani są podać Spółdzielni adres swego miejsca zamieszkania lub adres dla doręczeń korespondencji i ponosić koszty tych doręczeń.

§ 83

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu mieszkalnego lub innego lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, Spółdzielnia winna być pisemnie powiadomiona o tej czynności.

§ 84

Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających korzystanie z ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, instalacji kanalizacyjnej, oświetlenia, dźwigów osobowych i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

§ 85

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1) utrzymanie w należytym stanie urządzeń budynku służących do wspólnego użytku oraz otoczenia budynku,
2) dokonywanie napraw i konserwacji budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobowiązującym osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, czyli:
   a) instalacji elektrycznej od rozdzielni głównej łącznie z tą rozdzielnią do tablic bezpiecznikowych w lokalu łącznie z tymi tablicami,
   b) całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania; w tym z wymianą zaworów, kryzowaniem i odpowietrzaniem,
   c) instalacji wodnej (pionów wodnych) w lokalu – do zaworów odcinających, łączenie z tymi zaworami,
   d) pionów instalacji kanalizacyjnej w lokalu – do trojaków na pionach, łącznie z trojakami,
   e) instalacji gazowej wykonanej zgodnie z projektem, do zaworu odcinającego przed odbiornikiem, z wyłączeniem regulacji, naprawy i wymiany bojlera i pieca kuchennego oraz z wyłączeniem instalacji przebudowanej bez zgody Spółdzielni,
   f) ścian i stropów konstrukcyjnych, w tym napraw tynków o powierzchni powyżej 3 m²,
   g) stolarki okiennej z zastrzeżeniem § 86 Statutu,
   h) usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokali na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.

§ 86

Naprawa i wymiana stolarki okiennej finansowana jest w ramach środków funduszu remontowego planowanego na dany rok kalendarzowy. Warunkiem częściowego zwrotu kosztów naprawy lub wymiany wykonanej przez osobę, której przysługuje

spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu jest zakwalifikowanie okien do naprawy przez komisję powołaną przez Zarząd Spółdzielni, na podstawie oceny stanu technicznego wykonania przez użytkowników ich stałej konserwacji (malowanie futryn, uzupełnianie okitowania szyb, konserwacja okuć, zawiasów). Szczegółowe warunki częściowego zwrotu kosztów naprawy lub wymiany stolarki okiennej określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 87

1. Do obowiązków osób, o których mowa w § 81 Statutu, należą naprawa i konserwacja oraz wymiana instalacji i elementów wyposażenia technicznego nie wymienione w § 85 Statutu**,** a zwłaszcza naprawa, konserwacja i wymiana:

a) urządzeń techniczno-sanitarnych, w tym kuchennych, sanitarnych i grzewczych,

b) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych w lokalach oraz posadzek i zabudów loggii i balkonów,

c) instalacji wodnej od zaworu odcinającego do odbiornika oraz przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów kanalizacyjnych łącznie z końcówką wchodzącą do trojaka, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

d) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów, naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów, z zastrzeżeniem § 85 pkt. 2 ppkt. f Statutu, malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, balustrad balkonowych, grzejników, rur, wanien itp.,

e) wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokali niezawinionych przez Spółdzielnię,

f) drzwi wejściowych do lokalu, w tym wymiana zamków i zawiasów,

g) całej instalacji elektrycznej w lokalu od tablicy bezpiecznikowej do gniazd wtykowych i przełączników, łącznie z tymi gniazdami i przełącznikami oraz instalacji oświetleniowej z osprzętem.

2. Zamiar wykonania niżej wymienionych prac remontowych i adaptacyjnych wymaga zgłoszenia do Spółdzielni i uzyskania zgody Spółdzielni:

a) montaż krat i żaluzji zewnętrznych, zabudowa balkonów i logii,

b) wymiana okien i drzwi zewnętrznych,

c) wymiana podłóg i posadzek, ułożenie ceramicznych wykładzin na ścianach i posadzkach w lokalu, na balkonie i w loggii,

d) wykonanie otworów w ścianach, posadzkach i sufitach,

e) wymiana instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, wodno – kanalizacyjnej i gazowej,

f) montaż anten, klimatyzatorów i instalacji na elewacjach budynków i na dachach,

g) wprowadzenie zmian w układzie funkcjonalnym wewnątrz lokalu poprzez zmianę układu ścian wypełniających.

3. Odpady budowlane i rozbiórkowe (gruz, złom, stare okna, drzwi, śmieci) powstałe przy wykonaniu prac remontowych i adaptacyjnych w lokalu muszą być gromadzone w workach przystosowanych do zbierania tego typu odpadów lub w zamówionym kontenerze i systematycznie usuwane z terenu nieruchomości przez i na koszt członków lub osób, o których mowa w § 81 Statutu. Zanieczyszczenia

klatki schodowej i terenu przed budynkiem muszą być niezwłocznie uprzątnięte. Niedopełnienie tych obowiązków uprawniać będzie Spółdzielnię do wykonania tych czynności na koszt osoby wykonującej remont lub adaptację w lokalu.

4. Prace wymienione w ust. 2 pkt. g) nie mogą powodować żadnych roszczeń o zmianę udziału w nieruchomości wspólnej. Wniosek użytkownika lokalu zainteresowanego tymi pracami powinien zawierać oświadczenie osób, którym przysługuje prawo do lokalu, że prace te nie spowodują roszczeń o zmianę wysokości udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 88

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków osób, o których mowa w § 81 Statutu, na wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga jej zgody wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub ze zmianami konstrukcyjnymi.

3. Spółdzielnia nie ma obowiązku zwrotu kosztów dodatkowego wykończenia i wyposażenia lokalu, nawet wówczas, gdy wyraziła na ich dokonanie zgodę.
Rozliczenia te w odniesieniu do lokali zbywanych lub zamienianych, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

§ 89

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnie prac obciążających osoby, o których mowa § 81 Statutu,
3) wykonania czynności dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji,
4) dokonania kontroli i odczytu urządzeń pomiarowych,
5) wykonania operatu szacunkowego wartości rynkowej wkładu

mieszkaniowego lub budowlanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu bądź przebudowy, obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku, jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót – po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 90

1. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób, o których mowa w § 81, lub osób z nimi zamieszkałych, obciąża te osoby.
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków osób, o których mowa w § 81 Statutu, oraz odnowienia lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za opłatnością osób zainteresowanych, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 91

Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni, obowiązki w zakresie napraw i utrzymania lokali, zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców, tryb postępowania i zasady rozliczeń z osobami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą."

XXV) W rozdziale VI. Statutu Spółdzielni ORGANY SPÓŁDZIELNI

§§ 92 ÷ 118 otrzymują brzmienie:

§ 92

1. Organami Spółdzielni są:
   1) Walne Zgromadzenie,
   2) Rada Nadzorcza,
   3) Zarząd,
   4) Rada Mieszkańców Osiedla.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 4, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Jeżeli w wyniku wyborów, dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w organie Spółdzielni, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.
4. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów.
5. Do podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości konieczne jest aby w obradach organu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 1/20 ogólnej liczby uprawnionych osób.
6. Do podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni i przeznaczenia majątku

pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, konieczne jest aby w obradach organu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 1/3 ogólnej liczby uprawnionych osób.

7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, z zastrzeżeniem, że uchwałę Walnego Zgromadzenia, we wszystkich sprawach, uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Walne Zgromadzenie

§ 93

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo pod rygorem nieważności ma być udzielone na piśmie i dołączone do protokołu.

3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów lub lokali.

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych Związków i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także pracownicy i podmioty działające na rzecz Spółdzielni.

5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 94

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,

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 przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub ustalenia sposobu pokrycia strat,

5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
8) uchwalanie zmian Statutu,
9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
10) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
11) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
12) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
13) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym,
14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
15) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od Uchwał Rady Nadzorczej.

2. Przepisu ust. 1 pkt 5 nie stosuje się do ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 95

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
1) Rady Nadzorczej,
2) przynajmniej 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust.3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 22 dni przed terminem zebrania.

§ 96

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek

obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienia członków dokonuje się przez wywieszenie na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków mieszkalnych i w biurach Spółdzielni oraz przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

2. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłoszenia kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

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

§ 97

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania wszelkich uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie połowy członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 98

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie 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 Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6-ciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu, na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6-ciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez członka o uchwale, nie później niż z upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 99

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad.

3. Po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia Przewodniczący lub osoba przez niego upoważniona odczytuje listę udzielonych pełnomocnictw, które stają się załącznikiem do protokołu.

4. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona Komisję Skrutacyjną, w składzie czterech osób po jednym z każdego osiedla, której zadaniem jest:

a) sprawdzenie, czy listy obecności są kompletne,

b) dokonanie obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,

c) przygotowanie i przedstawienie listy kandydatów, o ile w porządku obrad przewidziane są wybory do organów Spółdzielni.

5. Walne Zgromadzenie może powołać inne komisje w miarę potrzeby.

6. Każda komisja ze swego grona wybiera przewodniczącego i sekretarza.

Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.

7. Z czynności komisji sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz komisji.

8. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.

§ 100

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości obecnych członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona przysługuje prawo zabrania głosu poza kolejnością w przypadku, gdy w dyskusji konieczne jest złożenie wyjaśnienia bądź zajęcie stanowiska w kwestii poruszonych spraw.

3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę uczestnikowi, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony. Nie stosującym się do uwagi przewodniczący może odebrać głos.

4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to przedstawicieli Zarządu, Rady Nadzorczej, Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

5. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę uczestnikowi, który zakłóca przebieg obrad. Nie stosujących się do uwagi przewodniczący Walnego Zgromadzenia może wyprosić z sali.

6. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:

1) głosowania bez dyskusji,
2) przerwania dyskusji,
3) zamknięcia listy mówców,
4) ograniczenia czasu przemówień,
5) zarządzenia przerwy w obradach,
6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy, jeden „za" i jeden „przeciw" wnioskowi.

7. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

8.Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Przewodniczący może zarządzić zgłaszanie wniosków do komisji lub prezydium w ustalonym czasie.

9. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym" jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

§ 101

1. Walne Zgromadzenie wybiera Radę Nadzorcza spośród kandydatów - członków Spółdzielni, w głosowaniu tajnym. Liczba kandydatów jest niegraniczona,
2. Zgłoszenie kandydatów na członków Rady Nadzorczej może nastąpić na piśmie w następujący sposób:
   - w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni,
   - bezpośrednio do Komisji Skrutacyjnej.
3. Zgłoszenie powinno zawierać:
   1/ imię i nazwisko kandydata, oznaczenie osiedla, w którym kandydat mieszka i krótkie uzasadnienie kandydatury,
   2/imię i nazwisko zgłaszającego lub nazwa osoby prawnej zgłaszającej,
   3/poparcie kandydata przez co najmniej 10 członków.
4. Członkowie kandydujący do Rady Nadzorczej winni być obecni na Walnym Zgromadzeniu. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu na wezwanie przewodniczącego składają ustne oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie i na żądanie członków, kandydaci do Rady Nadzorczej winni uzupełnić uzasadnienie złożone przez zgłaszającego, jak również odpowiedzieć na zadane pytania.
5. Członkowie Komisji Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
6. Komisja Skrutacyjna przygotowuje listę kandydatów ułożoną w porządku alfabetycznym, w podziale na osiedla, w których kandydaci zamieszkują.

§ 102

1. Walne Zgromadzenie wybiera w głosowaniu tajnym 9 członków Rady Nadzorczej po 3 członków spośród członków zamieszkałych w osiedlu „ Dąbrowa" i osiedlu „Rozproszone", 2 członków spośród członków zamieszkałych w osiedlu „Chełmońskiego" i 1-go członka spośród członków zamieszkałych w osiedlu „Ruda-Beczkowa".
2. Wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone imiona i nazwiska kandydatów z oznaczeniem osiedla, w którym zamieszkuje kandydat.
3. Rada Nadzorcza może działać w mniejszym składzie, jednak co najmniej pięcioosobowym.
4. Przed przystąpieniem do wyborów (głosowania), przewodniczący Walnego Zgromadzenia informuje członków o podstawowych zasadach przeprowadzania wyborów, o których mowa w niniejszym Statucie.
5. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
6. Głosujący wybiera spośród kandydatów znajdujących się na karcie wyborczej, pozostawiając nie skreślone nazwiska tych, na których oddaje głos. Skreśla natomiast conajmniej tyle nazwisk, ilu kandydatów zgłoszono ponad liczbę osób wybieranych.
7. Oddane karty wyborcze bez skreśleń, bądź takie, na których głosujący pozostawił

nazwiska nie skreślone w liczbie większej niż ustalona liczba wybieranych członków poszczególnych organów - uznaje się za nieważne.

8. Po przeprowadzeniu głosowania Komisja Skrutacyjna oblicza głosy i sporządza protokół, w którym wyniki głosowania na każdego kandydata powinny być podane oddzielnie. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji.

9. Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej składając sprawozdanie, podaje oddzielnie liczbę głosów otrzymaną przez każdego kandydata, a następnie ogłasza wyniki wyborów.

§ 103

1. Sprawy nieuregulowane w niniejszym Statucie rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi powszechnymi zasadami obradowania i obowiązującymi postanowieniami Statutu Spółdzielni i Prawa Spółdzielczego.

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

§ 104

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.

3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni

Rada Nadzorcza

§ 105

1. Radę Nadzorczą Spółdzielni, spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni, wybiera Walne Zgromadzenie.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upełnomocniona przez osobę prawną, o ile zostanie zgłoszona zgodnie z § 101 ust. 2 i 3 Statutu.

3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, a rozpoczyna się i upływa z dniem odbycia Walnych Zgromadzeń zwołanych w trybie § 95 ust. 1 Statutu, na których dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej.

4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

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

6. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1) odwołania w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,

2) zrzeczenia się mandatu,
3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią lub innego rodzaju umowy cywilnoprawnej nawiązującej współpracę ze Spółdzielnią za wynagrodzeniem.

7. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił, wchodzi następny kandydat spośród członków uprawnionych do lokali w danym osiedlu, który w ostatnich wyborach uzyskał największą liczbę głosów, do końca trwającej kadencji Rady Nadzorczej, a w przypadku gdy tacy kandydaci uzyskali równą liczbę głosów najbliższe Walne Zgromadzenie może przeprowadzić wybory uzupełniające.

§ 106

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni,
2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
   a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
   b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
   c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych oraz wniosków z przeprowadzonej lustracji,
8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
9) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
10) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie Uchwały Walnego Zgromadzenia,
11) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w ustawie,
13) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń

polustracyjnych,

14) uchwalanie regulaminów:

a) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i sposobu ustalania opłat za używanie lokali,

b) rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,

c) rozliczania kosztów dostawy ciepła i sposobu ustalania opłat z tego tytułu,

d) adaptacji pomieszczeń ogólnego użytku na cele mieszkaniowe,

e) Rady Mieszkańców, o której mowa w § 119 Statutu.

15) uchwalanie zasad postępowania przy zleceniu prac remontowo-budowlanych,

16) uchwalanie innych regulaminów i innych zasad zastrzeżonych przez Statut i ustawy do kompetencji Rady Nadzorczej,

17) ustalanie minimalnych stawek czynszu najmu lokali,

18) ustalanie wysokości odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 107

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona w głosowaniu tajnym Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzą: Przewodniczący i Sekretarz.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady i jej komisji.

3. Rada Nadzorcza powołuje Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

4. Członkowie komisji wyłaniani są spośród członków Rady Nadzorczej.

5. Komisje realizują cele określone przez Radę Nadzorczą. Komisje mogą ze sobą współpracować oraz odbywać wspólne posiedzenia.

6. Regulaminy pracy komisji uchwala Rada Nadzorcza.

§ 108

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Sekretarz co najmniej raz na dwa miesiące.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie tygodnia od dnia zgłoszenia wniosku.

4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 109

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa

regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 110

1. W sprawach dotyczących danego osiedla Rada Nadzorcza zasięga opinii Rady Mieszkańców, o której mowa w § 119 Statutu, działającej na terenie tego osiedla.

2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach gospodarczo-finansowych, dotyczących danego osiedla Zarząd przesyła Radzie Mieszkańców, o której mowa w § 119 Statutu, działającej na terenie tego Osiedla.

§ 111

1. Za udział w pracach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na liczbę posiedzeń Rady Nadzorczej i bez względu na liczbę pełnionych funkcji, które wynosi 55% minimalnego wynagrodzenia za pracę określanego ustawą, z zastrzeżeniem ust.2 i 3.

2. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje 75% minimalnego wynagrodzenia określonego w ust. 1, Przewodniczący Komisji Rady Nadzorczej 65% tego wynagrodzenia a sekretarz Rady Nadzorczej 60% tego wynagrodzenia.

3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenia Rady Nadzorczej nie będą zwołane wynagrodzenie określone w ust. 1 i 2 nie przysługuje. Wynagrodzenie takie nie przysługuje również w przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej w jej posiedzeniu.

Zarząd

§ 112

1. Zarząd składa się z od dwóch do trzech osób, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą.

2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.

3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.

4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 113

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz

zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
2) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
5) sporządzenie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
8) udzielanie pełnomocnictw,
9) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
10) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właścicieli lokali,
11) podejmowanie czynności (uchwał, stwierdzenia, przyjęcia do wiadomości) utraty, ustania oraz powstania członkostwa,
12) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
13) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
14) rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami oraz ustalanie opłat za używanie lokali mieszkalnych, pomieszczeń gospodarczych oraz opłat za dzierżawę gruntów, dzierżawę części wspólnych nieruchomości, umieszczanie na elewacjach budynków szyldów, tablic informacyjnych, reklam, klimatyzatorów bądź innych urządzeń utrudniających remont i konserwację elewacji (z wyłączeniem części elewacji, znajdującej się bezpośrednio pod oknem loggii lub balkonu).

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu, a organowi przeprowadzającemu lustracje oraz Walnemu Zgromadzeniu corocznie przekazuje informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

§ 114

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.

2. Regulamin Zarządu uchwala Rada Nadzorcza.

§ 115

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

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 116

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
3. Postanowienie ust. 1 nie wyłącza uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 117

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu winni wykonywać swoje czynności znależytą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.

2. Ta sama osoba nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

4. Członkowie Rady Nadzorczej 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 Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności.

6. W terminie 3 miesięcy należy zwołać Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 118

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

XXVI) W § 124 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„ **2**. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.”

XXVII) W § 124 po pkt. 2 dodaje się pkt. 3 i 4 w brzmieniu:

„**3.** Nadwyżka bilansowa, podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

4. Stratę bilansową pokrywa się w kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego."

XXVIII) § 125 otrzymuje brzmienie:

„**1.** Fundusze Spółdzielni stanowią:

1) fundusz udziałowy,
2) fundusz zasobowy,
3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
4) fundusz remontowy,
5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, z wyłączeniem regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, który zatwierdza Zarząd Spółdzielni.”

XXIX) W § 127 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„**1.** Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.”

XXX) W § 127 skreśla się ust. 4.

XXXI) Rozdział IX Statutu Spółdzielni otrzymuje brzmienie:

„ IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 129

1. Zmiana Statutu nie narusza praw nabytych członków.

2. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§130

1. W przypadkach wskazanych w Statucie oraz w sytuacji odzyskania przez Spółdzielnię lokalu wolnego w sensie prawnym, Spółdzielnia przeprowadza postępowanie przetargowe na ustanowienie odrębnej własności lokalu lub umowy przedwstępnej.

2. Tryb i zasady przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§131

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Statut lub jego zmiany wchodzą w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym."

XXXII) Spis treści otrzymuje brzmienie:

„SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	**§ 1-3**
II. CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	**§ 4-15**
- Członkowie	§ 4-6
- Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków	§ 7
- Wpisowe i udziały	§ 8
- Prawa członków	§ 9
- Obowiązki członków	§ 10
- Ustanie członkostwa	§ 11-13
- Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	§ 14-15
III. PRAWA DO LOKALI	**§ 16-41**
- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	§ 18-24
- Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	§ 25-30
- Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	§ 31-35
- Najem lokali	§ 36-41
III.a WKŁADY ORAZ ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	**§ 42-52**
- Wkłady mieszkaniowe	§ 42-43
- Wkłady budowlane	§ 44-47
- Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	§ 48-52
III.b PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	**§ 53-68**

- Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego § 61-63
- Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym § 64-68

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI § 69-80

V. UŻYWANIE LOKALI . OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I OSÓB ZAJMUJĄCYCH LOKALE W ZAKRESIE NAPRAW I UTRZYMANIA LOKALI § 81-91

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI § 92- 122
- Walne Zgromadzenie § 93-104
- Rada Nadzorcza § 105-111
- Zarząd § 112-116
- Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu § 117-118
- Rady Mieszkańców Osiedli § 119-122

VII. RADY MIESZKAŃCÓW § 123

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI § 124-128

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE §129-131”

Powyższa uchwała w powyższym brzmieniu stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Przystąpiono do głosowania

za 49 przeciw 1 wstrz. 2

Wykonanie uchwały, zgłoszenie uchwalonych zmian do Statutu Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego wraz z tekstem jednolitym Statutu obejmującym uchwalone powyżej zmiany powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Ad.10

Podjęcie uchwały w sprawie uchylenia Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo” w Łodzi.

Przewodnicząca WZ prosi panią mecenas Aleksandrę Oszczędną - Gaj o zabranie głosu.

Mecenas Aleksandra Oszczęda-Gaj poinformowała, że skoro zebrani uchwalili zmiana do statutu należy uchylić Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi. Zapisy w sprawie zasad obrad WZ są w statucie.

Wniosek formalny złożyła Pani Elżbieta Kowara, który stanowi załącznik do protokółu.

Przewodnicząca WZ odczytała uchwałę **nr 8** o treści zgodnej z projektem, spytała czy ktoś chce zabrać głos w dyskusji i poddała pod głosowanie.

Treść uchwały została zaprezentowana na ekranie wizualnym.

Uchwała Nr 8 /2018

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi z dnia 24 maja 2018r. w sprawie uchylenia „Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi".

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi, działając na podstawie § 95 ust. 14 Statutu Spółdzielni uchyla **„Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi".**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przystąpiono do głosowania
Głosowanie:

za 49 przeciw 0 wstrz. 4

Ad.11

Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej

Komisja Skrutacyjna odczytała wniosek formalny złożony przez Elżbietę Kowarę.
Pani zgłosiła poprawkę ustnie dot. swojego wniosku tj. aby materiały na WZ
Były umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni po zalogowaniu.

Głosowanie nad wnioskiem :

za 51 przeciw 1 wstrz. 0

Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej odczytał przewodniczący Komisji, Pan Stanisław Firek.

Sprawozdanie stanowi załącznik do niniejszego protokółu.

Ad.12

Przewodnicząca WZ podziękowała wszystkim zebranym za przybycie i zamknęła zebranie.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia	**Przewodniczący Walnego Zgromadzenia**
Julianna Antosik	**Agnieszka Tyszkiewicz - Zora**

Protokółowały:

Mikos Urszula

Labocha Danuta