

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„D O M”

W OLSZTYNIE

TEKST JEDNOLITY

Olsztyn, maj 2018 rok

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	§ 1-7
II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI – PRAWA I OBOWIĄZKI	8-17
III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	18
IV. USTANIE CZŁONKOSTWA	19-26
V. FORMY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH	27-48
1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	28-37
2. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego	38
3. Prawo do domu jednorodzinnego	39-40
4. Prawo odrębnej własności lokalu	41-47
5. Własność domu jednorodzinnego	48
VI. PONOSZENIE KOSZTÓW BUDOWY LOKALI PRZEZ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	49-65
1. Wkład budowlany	54-58
2. Uzupelnienie wkładu na modernizację budynku	59-60
3. Przekształcenie we własność spółdzielczych praw do lokali	61-65
VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	66-70
VIII. KONSERWACJA I NAPRAWY LOKALI	71-72
IX. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU	73-74
X. LOKALE PRZEZNACZONE DO WYNAJĘCIA	75-76
XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI	77-94
A. Walne Zgromadzenie	78-84
B. Rada Nadzorcza	85-90
C. Zarząd	91-94
XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	95-97
XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	98-101

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM” w Olsztynie zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Olsztyn.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

Spółdzielnia jest dobrowolnym samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym, które prowadzi wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16.09.1982 r. – prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2017r. poz.1560 z późn. zmianami) zwaną dalej „PrSpółdz”, na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013r. poz.1222 z późn. zmianami), zwaną dalej „SpMieszkU”, ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zmianami) zwaną dalej „WłLokU”, ustawy Kodeks Cywilny (Dz.U. 1964r. Nr 16 poz. 93 z późn. zmianami) a także w oparciu o postanowienia innych ustaw, aktów wykonawczych i postanowienia niniejszego Statutu.

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domków jednorodzinnych, a także o innym przeznaczeniu oraz zarządzanie nimi.

§ 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz zainteresowanych osób odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażach wielostanowiskowych,
2) budowanie lub nabywanie budynków wielorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
3) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, w zakresie odpłatnej pomocy organizacyjno-prawnej,
4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.
3. Dla realizacji zadań określonych w ust.1 i 2 Spółdzielnia:
 - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, jak również nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

§ 6

Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami gospodarczymi, kierując się zasadami rachunku ekonomicznego i w ramach tej działalności zarządza majątkiem własnym i powierzonym.

§ 7

1. Spółdzielnia może tworzyć lub uczestniczyć w innych organizacjach gospodarczych i społecznych, jak też zawierać umowy o współpracy z innymi osobami, dla realizacji celów i zadań statutowych. Spółdzielnia może też przystąpić do Związku Rewizyjnego.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do organizacji, wskazanych w ust.1, jest Walne Zgromadzenie, które decyduje również o zbyciu udziałów (akcji) tych organizacji.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI – PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) Której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) 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 ubiegają się wspólnie o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Spółdzielnia musi liczyć co najmniej 10 członków.

§ 8¹

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) Zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 2) Nabycia ekspektatywy własności,
2. Przepisy § 8 i § 8¹ stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ ustawy SpMieszkU.
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.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku osób uprawnionych, o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sadu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
2. Osoby prawne zachowują członkostwo, które uzyskały przed uchwaleniem tego Statutu.

§ 10

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
2. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1, deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, Pesel oraz miejsce zamieszkania, stwierdzenie do jakiego lokalu nabył prawo odrębnej własności, mieszkalnego czy użytkowego. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub osobę o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel względnie opiekun.
3. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.
4. W przypadku Zarządu jednoosobowego w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Rada Nadzorcza. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.

§ 11

1. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Zarząd, a w przypadku Zarządu jednoosobowego Rada Nadzorcza, nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby, o której mowa w § 10 ust.1,
2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 12

1. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
2. Odwołanie, o którym mowa w ust.1, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. W przypadku Zarządu jednoosobowego przepisy ust 1-2 stosuje się odpowiednio z tym, że odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej odmawiającej przyjęcia na członka przysługuje do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
4. Odwołanie, o którym mowa w ust. 3 powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem, na który zwołano Walne Zgromadzenie.

§ 13

W zakresie ustalonym ustawami i postanowieniami Statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. prawo do zachowania własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do lokalu użytkowego, prawa do garażu i do domu jednorodzinnego oraz do przeniesienia tych praw majątkowych na inne osoby,
2. prawo do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu,
3. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń ogólnego użytku, stanowiących własność Spółdzielni oraz ze świadczonych przez nią usług (odpłatnych i nieodpłatnych),

4. prawo do brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych, głównie przez:
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
 - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwiania,
5. prawo do udziału z głosem decydującym w Walnych Zgromadzeniach oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania takiego zebrania,
6. prawo otrzymania odpisu Statutu i Regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z innymi osobami,
7. koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów wymienionych w pkt 6 z wyjątkiem Statutu i Regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość tych kosztów określa uchwała Zarządu Spółdzielni,
8. Statut, Regulaminy, uchwały i protokoły organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni,
9. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
10. prawo otrzymywania w sposób wskazany w Statucie Spółdzielni informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
11. prawo do uzyskania zaświadczenia o stanie, wartości i wielkości zajmowanego lokalu.
12. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.
13. uprawnienia przewidziane w ust.6 nie obejmują treści protokołów obrad Spółdzielni i innych dokumentów, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.

§ 14

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej w ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, jeśli ubiega się o uzyskanie własności lokalu lub domu jednorodzinnego,
- 2) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub terenu,
- 3) przestrzegać postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej lub w przydziale lokalu,
- 7) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 15

Skreślony

§ 16

1. Z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu (mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu) Spółdzielnia zawiera umowy przewidziane w art.18 SpMieszkU oraz w dalszych postanowieniach Statutu, biorąc pod uwagę możliwości zaspokojenia potrzeb osoby zainteresowanej przez Spółdzielnię.
2. O warunkach i terminie zawarcia umów, o których mowa w ust.2, Spółdzielnia powiadamia zainteresowanych ustnie lub w drodze pisemnej.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków i lokali.

§ 17

1. Spółdzielnia obowiązana jest ułatwiać członkom dokonywanie zamian lokali i domów mieszkalnych, zarówno między sobą, jak i z osobami zajmującymi lokale (domy) nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli osoby te spełniają wymogi Statutu i dopełnią przewidzianych w nim czynności.
2. Na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości Spółdzielnia może dokonać zamiany (wymiany) lokalu mieszkalnego na inny będący w jej dyspozycji, w zamian za rezygnację z dotychczasowego prawa do lokali i zwrócenie go Spółdzielni.
3. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny winien być przyznany innemu członkowi, a z braku chętnych – sprzedany.
4. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom i osobom nie będącym członkami, może też wynajmować lokale użytkowe osobom fizycznym i prawnym.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 18

1. Wnioski członków Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią powinny być rozstrzygane w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
2. O uchwale organu Spółdzielni członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony w ciągu 7 dni od jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie i terminie do odwołania się oraz o skutkach jego niezachowania. Odwołanie wymaga formy pisemnej.
3. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia, zaś o uchwale organu odwoławczego członek powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno podawać treść uchwały wraz z uzasadnieniem.
4. Uchwała Rady Nadzorczej oraz uchwała Zarządu, od której nie zgłoszono odwołania w terminie przewidzianym w ust.2 i ust.3, są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Rada Nadzorcza może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji służy odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia. Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie złożone po terminie, jeśli opóźnienie będzie usprawiedliwione ważnymi przyczynami i nie będzie nadmierne.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 19

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy SpMieszkU.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust 1 i art. 26 ustawy o SpMieszkU. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108 b ustawy PrSpółdzU dotyczące członków spółdzielni, stosuje się odpowiednio.
3. Podjęcie uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości o tym, że w zakresie praw i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.
4. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 20

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu zgłoszenia oświadczenia.

§ 21

Skreślony

§ 22

Skreślony

§ 23

Skreślony

§ 24

Skreślony

§ 25

Członka Spółdzielni, który zmarł, wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 26

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym pisemnie listami poleconymi lub za zwrotnym poświadczeniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom pod adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

V. FORMY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH

§ 27

1. Osoby fizyczne mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w następujących formach prawnych:
 - 1) na zasadzie odrębnej własności lokalu, własności do domu jednorodzinnego lub garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
 - 2) na zasadzie najmu mieszkania.
2. Osoby prawne mogą korzystać w Spółdzielni z:
 - 1) prawa do odrębnej własności lokalu, domu jednorodzinnego lub garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
 - 2) najmu lokalu

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 28

skreślony

§ 29

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. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego 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.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 30

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
2. Prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu dokonanego w formie aktu notarialnego. Z dniem jego otrzymania powstaje obowiązek uiszczenia opłat, o których mowa w § 68.

§ 31

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ustawy SpMieszkU. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 32

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust.2 nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest jego opróżnienie.
4. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z takim żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
5. Osobie, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.

§ 33

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy, w takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcę prawa.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionej w art.17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 34

Skreślony

§ 35

- 1) Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć wśród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, łącznie 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 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

§ 36

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

§ 37

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

2. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego

§ 38

1. Lokalem użytkowym jest samodzielny lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne. W szczególności będzie to lokal wykorzystywany na cele gospodarcze. Do takich lokali zalicza się również garaże oraz miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.
2. Postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych.

3. Prawo do domu jednorodzinnego

§ 39

Do prawa do domu jednorodzinnego powstałego z przydziału Spółdzielni stosuje się przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 40

1. Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Do istniejących własnościowych praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych w celu ustanowienia odrębnej własności stosuje się przepisy art.22 „UspMieszk”.

4. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 41

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna: zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i terminarza wpłat,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne warunki wynikające z realizacji konkretnego zadania inwestycyjnego,
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

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

§ 42

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 § 41 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 43

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 41 ust. 1 Statutu..
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 41 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymała tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt. 1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego.

§ 44

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 41 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 41 ust. 1.

§ 45

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

§ 46

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o SpMieszkU.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności w postaci zawarcia aktu notarialnego, założenia księgi wieczystej ponosi członek Spółdzielni.
3. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.

§ 47

Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Własność domu jednorodzinnego

§ 48

1. Ustanowienie własności domu jednorodzinnego wymaga wniosku uprawnionego członka i uzupełnienia wkładu budowlanego (równowartości pełnego kosztu budowy, kosztu nabycia prawa do działki i koszty infrastruktury) oraz spłaty względnie przejęcia udziału w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową i rozliczeniem osiedla, w którym ten dom się znajduje.
2. Ustanowienie własności domu może nastąpić przed zakończeniem budowy i wymaga formy aktu notarialnego, a jego koszty pokrywa członek Spółdzielni.
3. Akt notarialny stanowi tytuł prawny do domu jednorodzinnego.

VI. PONOSZENIE KOSZTÓW BUDOWY LOKALI PRZEZ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 49

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu i domu jednorodzinnego, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 50

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, lokalu użytkowego, domu jednorodzinnego wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 51

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 46, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za którego realizację odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej

- budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie do każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność),
 - 7) rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od daty oddania budynku do użytku.

§ 52

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 44, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez tą osobę zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 53

Sposób rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

1. Wkład budowlany

§ 54

Wnoszenie wkładu budowlanego przez osobę może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W wypadku rozłożenia wkładu na raty, osoba ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez nią części wkładu.

§ 55

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu (w wyniku wypowiedzenia jej przez członka lub Spółdzielnię), do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust.1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust.1 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez osobę, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 42.

§ 56

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w § 55 ust.1 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal

§ 57

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu po zamieszkaniu w nim przez członka, Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu równowartość rynkową tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Jeżeli osoba uprawniona do równowartości spółdzielczego prawa do lokalu wyraża zgodę na pokrycie kosztów ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, to za równowartość prawa do lokalu przyjmuje się równowartość lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Przysługująca uprawnionemu równowartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób określony w ust.1 i 3 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
4. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu obciążenia hipoteką.
5. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego, według stanu, w jakim lokal ten się znajduje w dniu jego zwrotu do Spółdzielni.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.
7. Postanowienie ust.1-6 stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych zwracanych Spółdzielni.

§ 58

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

2. Uzupelnienie wkładu na modernizację budynku

§ 59

1. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.
2. Za modernizację uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkowa.

§ 60

Szczegółowy tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza

3. Przekształcenie we własność spółdzielczych praw do lokali

§ 61

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tymi osobami umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nich:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) spłaty przypadającej na ten lokal należności Spółdzielni z tytułu wykupu gruntu od Gminy.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 62

Spłaty, o których mowa w § 61, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 63

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust.1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie zgodnie z przepisami art.39 ust.3 SpMieszkU.
3. Termin z § 65 stosuje się odpowiednio.

§ 64

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu po dokonaniu przez nią:

- 1) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań z tytułu zaciągniętego kredytu,
- 2) spłaty z tytułu zadłużenia świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 65

Spłaty wyliczone przez Spółdzielnię najemca zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia najemcy o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 66

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której 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 jego części.
2. Wykorzystanie mieszkania na cele użytkowe rodzi obowiązek ponoszenia podwyższonych opłat od całości lub części mieszkania.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 67

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (w tym również prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.
5. Członkowie Spółdzielni, właściciele nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zobowiązani są do dokonywania opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
6. Koszty o których mowa w ust.1 - 5 obejmują koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni, konserwacji budynków, urządzeń technicznych i zieleni, odpisów na fundusz remontowy, dostaw wody i odprowadzania ścieków, dostaw gazu, dostaw energii elektrycznej, wywozu nieczystości, zakupu energii cieplnej na cele ogrzewania lokali i podgrzewania wody oraz koszty ogólnoadministracyjne przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

§ 68

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 67 jest proponowana przez Zarząd i uchwalana przez Radę Nadzorczą na podstawie poniesionych i przewidywanych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz w oparciu o plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni.

2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w § 67 ust.1-5 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
3. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów i ustalania wysokości opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Olsztynie określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 69

1. Opłaty, o których mowa w § 67, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Po tym terminie naliczane będą ustawowe odsetki za zwłokę.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 67 ust.1-4, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego a w przypadku zmiany wysokości opłat na koszty niezależne od Spółdzielni (jak np. gaz, energia itp.) co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wniesienia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Wystąpienie takie nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości do chwili rozstrzygnięcia sporu. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności wobec Spółdzielni.
4. Za opłaty, o których mowa w § 67, solidarnie z członkami Spółdzielni odpowiadają osoby wymienione w art.4 ust.6 ustawy SpMieszkU.
5. Obowiązek uiszczania opłat określonych w ust.1 powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem określającym datę przejścia uprawnień i ciężarów na inną osobę.

§ 70

Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia ich z obowiązku wnoszenia opłat.

VIII. KONSERWACJA I NAPRAWA LOKALI

§ 71

Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw budynku należy:

1. Naprawa lub wymiana instalacji i elementów wyposażenia technicznego przewidzianych w dokumentacji technicznej w zakresie nie obciążającym członka Spółdzielni, a zwłaszcza:
 - a) naprawa, konserwacja i wymiana instalacji w budynku:
 - wody ciepłej i zimnej,
 - kanalizacyjnej,
 - elektrycznej,
 - gazowej,
 - radiowo-telewizyjnej,
 - centralnego ogrzewania,
 - wentylacyjnej,za wyjątkiem tych odcinków instalacji, których naprawa, wymiana i konserwacja obciąża członka Spółdzielni,
 - b) legalizacja liczników głównych,

- c) naprawa i malowanie klatek schodowych oraz pomieszczeń ogólnodostępnych w miarę posiadanych środków finansowych,
 - d) naprawa elewacji budynku.
2. usuwanie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu spowodowanych nie wykonaniem napraw należących do Spółdzielni;
 3. naprawy elementów infrastruktury działki (chodniki, place zabaw, drogi);
 4. naprawy, o których mowa w ust.1, 2 i 3 są finansowane z funduszu remontowego.

§ 72

Do podstawowych obowiązków członka Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji lokalu należy:

1. Utrzymanie w stałej sprawności technicznej i użytkowej zajmowanego przez siebie lokalu wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi poprzez:
 - a) systematyczne odnawianie ścian, sufitów, podłóg,
 - b) zabezpieczenie elementów metalowych przed korozją,
 - c) uzupełnianie szyb okiennych,
 - d) wszelkie naprawy drzwi i okien w lokalu, zamków okiennych i drzwiowych po okresie gwarancyjnym,
 - e) naprawa, konserwacja i wymiana instalacji wodociągowej od zaworu odcinającego od pionu głównego wraz z odbiornikami takimi jak: wanny, umywalki, zlewozmywaki, muszle klozetowe, krany, baterie, spłuczki, natryski, wodomierze, zawory termostatyczne.
Wymiana i naprawa zaworu odcinającego od pionu leży po stronie Spółdzielni,
 - f) naprawa, konserwacja i wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz usuwanie niedrożności na tym odcinku,
 - g) naprawa i konserwacja instalacji c.o. wewnątrz zajmowanego lokalu (właściciel lokalu bez zgody Spółdzielni nie może dokonywać zamiany kaloryferów, dokładać lub zdejmować elementów kaloryfera),
 - h) naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji zalicznikowej elektrycznej lokali (przełączniki, gniazda wtykowe, bezpieczniki),
 - i) konserwacja, naprawa i wymiana zużytych kuchni gazowych i elektrycznych oraz ich elementów – stwierdzony w czasie kontroli zły stan techniczny tych urządzeń i instalacji wymaga natychmiastowej ich wymiany lub naprawy,
 - j) naprawa i wymiana przewodu łączącego odbiorniki RTV z gniazdem anteny zbiorczej.
2. Pokrycie kosztów urządzeń takich jak wodomierze, podzielniki ciepła, zawory termostatyczne przy grzejnikach oraz ich montażu i legalizacji w zajmowanym lokalu.
3. Poza naprawami wyszczególnionymi w pkt 1-2 członek Spółdzielni jest zobowiązany do likwidacji szkód powstałych z jego winy.
4. Szczegółowy zakres obowiązków stron reguluje „Regulamin rozdziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a członkami w zakresie remontów” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IX. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 73

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się – nie zaliczane do kosztów inwestycji – nakłady poczynione ze środków członków lub innych osób, korzystających z lokalu, na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków i podlegające odrębnemu rozliczaniu w razie zwrotu lokalu Spółdzielni; w szczególności odlicza się zużycie urządzeń.

§ 74

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

X. LOKALE PRZEZNACZONE DO WYNAJĘCIA

§ 75

1. Koszt budowy lokali przeznaczonych do wynajęcia ponosi Spółdzielnia.
2. Czynsz najmu lokali nie może być niższy od opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni.
3. Od najemców może być pobierana kaucja w wysokości do 3 miesięcznego czynszu.
4. Warunki najmu określa umowa.

§ 76

Skreślony

XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 77

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie,
 - B. Rada Nadzorcza,
 - C. Zarząd
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach bezpośrednio ich dotyczących i nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

A. Walne Zgromadzenie

§ 78

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik reprezentuje tylko jednego członka.
- 2¹. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
3. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności – w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli.
4. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka – osobę prawną.

5. Każdy członek ma tylko jeden głos.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone.

§ 79

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni oraz jej działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu oraz innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć oraz podejmowanie nowej działalności gospodarczej,
- 7) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni, nie wymienionych w Statucie oraz ustalanie wysokości funduszu nagród,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią i podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego lub wystąpienia z nich,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego lub spółki prawa handlowego,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku bądź podmiotów gospodarczych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia, regulaminu Rady Nadzorczej i wysokości miesięcznego ryczału jej członków,
- 15) rozpatrywanie wniosków Rady Nadzorczej wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.

§ 80

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku – w terminie do dnia 30 czerwca.
Walne Zgromadzenie może być również zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni, nie mniej niż trzydziestu.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W wypadkach wskazanych w ust.2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza

- i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
 7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.
 8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 81

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie przez wywieszenie stosownych zawiadomień na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych, w siedzibie Biura Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Członków niezamieszkujących w zasobach Spółdzielni zawiadamia się pisemnie na podany przez nich adres.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W wypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom Spółdzielni w sposób określony w ust.1 na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 82

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom, w terminach i w sposób określony w Statucie. Wyjątek od tej zasady ustala się dla odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że Statut przewiduje większość kwalifikowaną. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 3/4 - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji w trybie art.113 Pr. Spółdz,
 - 2) 2/3 – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, o odwołaniu członka Rady Nadzorczej,
4. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej oraz odwołania członka Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 obecnych przewodniczący zarządza tajne głosowanie.
5. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza.
6. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 83

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

§ 84

Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

B. Rada Nadzorcza

§ 85

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 86

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na 3-letnią kadencję. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba wskazana przez tę osobę prawną, jako jej przedstawiciel.
W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej Spółdzielni.
2. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karnoskarbowe oraz, że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni na kwotę powyżej 200 zł w dniu kandydowania.
3. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie.
4. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek, który uzyskał na Walnym Zgromadzeniu następną wyższą ilość głosów.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że za udział w posiedzeniach rady niezależnie od ich ilości w miesiącu może być wypłacany miesięczny ryczałt. Wysokość ryczałtu określać będzie uchwała Walnego Zgromadzenia i nie może być on większy niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.

§ 87

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowe sprawozdań Zarządu, sprawozdań finansowych oraz dokonywanie wyboru audytora (lustratora),
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym 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, nabycia zakładu,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowanie z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) wybór lub powoływanie i odwoływanie Zarządu oraz ustalanie im wysokości wynagrodzenia i premii,
 - 7) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

- 9) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) podejmowanie uchwał dotyczących podwyższania i obniżania opłat eksploatacyjnych oraz odpisu na fundusz remontowy i innych świadczeń pieniężnych,
 - 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
 - 13) uchwalanie regulaminu Zarządu, używania lokali i zasad porządku domowego, a także innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu i reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - 15) reprezentowanie Spółdzielni w sprawach o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wniesionych przez Zarząd,
 - 16) powoływanie uprawnionego podmiotu do przeprowadzania lustracji i biegłego rewidenta do badania rocznych sprawozdań finansowych.
 - 17) podejmowanie wniosków w związku z wynikami lustracji i przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu.
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawach przyjmowania członków Spółdzielni w przypadku Zarządu jednoosobowego
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust.1 pkt 15 i 16 uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej
 3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 4. Członkowie Rady Nadzorczej, z upoważnienia Rady, mogą być uprawnieni do uczestniczenia w prowadzonych lustracjach Spółdzielni.

§ 88

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza, ustalając zakres ich działania. W miarę potrzeby Rada Nadzorcza może powoływać również inne komisje, do których może włączać członków Spółdzielni spoza swego grona i inne osoby, ustalając zakres działania tych komisji.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca i sekretarz stanowią jej prezydium, które organizuje pracę Rady.
3. Członek Rady Nadzorczej nie może być pełnomocnikiem Zarządu Spółdzielni ani pozostawać w związku małżeńskim czy stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej z członkami Zarządu. Nie może też zajmować się działalnością konkurencyjną dla Spółdzielni.
4. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie do 3 dni od daty odbycia tego zgromadzenia.

§ 89

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym lub tajnym. Wybór i odwoływanie członków Zarządu są dokonywane w głosowaniu tajnym.

§ 90

Regulamin Rady Nadzorczej określa tryb jej obradowania i podejmowania uchwał.

C. Zarząd

§ 91

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.

§ 92

1. Zarząd liczy do 3 osób. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza.
2. Członek Zarządu może w każdej chwili zostać odwołany przez Radę Nadzorczą z uzasadnionych przyczyn. Odwołanie przez Radę Nadzorczą wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może też odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
4. Rada Nadzorcza może nawiązać z członkami Zarządu stosunek pracy, umowę – zlecenie. Umowę w jej imieniu podpisuje przewodniczący Rady Nadzorczej.
5. Wysokość wynagrodzenia oraz premii ustala Rada Nadzorcza.

§ 93

Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 94

1. Decyzje Zarządu są podejmowane kolegialnie w formie uchwały.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Z zakresu czynności, o których mowa w ust.2, wyłączone są decyzje w sprawach następujących, które wymagają kolegiальной decyzji Zarządu:
 - 1) sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
 - 2) sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
 - 3) zaciąganie kredytów oraz zobowiązań o wartości kwoty ustalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 4) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
 - 5) projekty uchwał i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminu pracy.
4. Oświadczenie woli składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

Nie wyklucza to uprawnień Zarządu do podejmowania kolegiálních decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni, wiążących pełnomocników.

XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 95

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swych członków.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 96

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdania roczne łącznie z rachunkami wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać i odpisać.

§ 97

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - fundusz zasobowy,
 - fundusz udziałowy,
 - fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może też tworzyć inne fundusze celowe, a w szczególności inwestycyjny,
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. W sprawach gospodarki finansowej Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy.
5. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz i innych funduszy własnych.
6. Nadwyżkę bilansową można przeznaczyć na zasilenie funduszy statutowych lub na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
7. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia tych strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 98

Tekst jednolity niniejszego statutu został uchwalony na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Olsztynie Uchwałą Nr 5 / 2018 z dnia 23 maja 2018r. i wejdzie w życie z dniem jego zarejestrowania przez Sąd Rejonowy w Olsztynie – VIII Wydział Gospodarczy - Krajowego Rejestru Sądowego”

§ 99

Skreślony

§ 100

Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni przeznaczają się na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia, zgodnie z art.125 § 5 PrSpółdz.

§ 101

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem a dotyczących Spółdzielni mają zastosowanie przepisy określone w § 3 niniejszego Statutu.

Sekretarz

Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia