

Młodzieżowa Spółdzielnia
Mieszkaniowa w Płocku
ul. A. Mickiewicza 12A, 09-402 Płock
NIP: 774-00-23-409, NR KRS 0000220793
telefon: (24) 364-88-33

Załącznik do Uchwały Nr 10/2024
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Płocku
obradującego w częściach w dniach 24, 25, 26 czerwca 2024 r.

STATUT
MŁODZIEŻOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W PŁOCKU



Spis treści

POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	3
CZŁONKOSTWO.....	4
Powstanie członkostwa.....	4
Prawa i obowiązki Członków Spółdzielni	6
POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	9
WKŁADY	10
USTANIE CZŁONKOSTWA.....	12
PRAWO DO LOKALU	12
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	13
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	19
Prawo odrębnej własności lokalu	21
NAJEM	24
OPLATY	24
ORGANY SPÓŁDZIELNI	26
WALNE ZGROMADZENIE	27
Tryb obradowania i podejmowania uchwał	29
Zasady przeprowadzania wyborów	34
Zasady ustalania wyników pozostałych głosowań	37
Zakończenie Walnego Zgromadzenia	37
Dokumentowanie przebiegu Walnego Zgromadzenia	37
RADA NADZORCZA	38
ZARZĄD	41
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	43
POSTANOWIENIA KOŃCOWE	44



POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi „Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Płocku” (zwana dalej *Spółdzielnią*).

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Płock.
2. Spółdzielnia działa na terenie kraju.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia działa na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (*dalej: ustawa - Prawo spółdzielcze*);
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (*dalej: ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych*);
 - 3) innych właściwych przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
 - 4) Statutu i Regulaminów.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, na zasadach określonych w odrębnych przepisach, jeżeli działalność ta służy realizacji celów, o których mowa w § 4 ust. 1 i 2 poniżej.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz członków i ich środowiska.
5. Dla realizacji celów statutowych Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych, a także w organizacjach społecznych i gospodarczych.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.



4. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
- 4) udzielanie członkom pomocy w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 6) zarządzanie nieruchomościami własnymi, wspólnymi lub przekazanymi w drodze umowy w zarząd Spółdzielni;
- 7) prowadzenie działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej na rzecz członków Spółdzielni i ich środowiska oraz na rzecz innych osób zamieszkałych na terenie nieruchomości, nad którymi sprawuje zarząd.

CZŁONKOSTWO

Powstanie członkostwa

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą własności;
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 16 ust. 5.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 16 ust. 5. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.



Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepisy art. 16 ustawy – Prawo spółdzielcze, stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 6

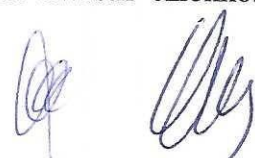
1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 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;
- 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

2. Przepis § 5 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W takim przypadku przepisy dotyczące członkostwa właściciela lokalu stosuje się odpowiednio.

4. 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 ona wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Spółdzielnia wyznacza uprawnionym termin do wystąpienia do sądu. Termin ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, wyboru członka spośród uprawnionych dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia kwestii członkostwa, 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.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu o statusie odrębnej własności jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja członkowska powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, nr PESEL oraz miejsce zamieszkania osoby fizycznej deklarującej członkostwo w Spółdzielni. Deklaracja członkowska osoby prawnej powinna zawierać nazwę, siedzibę, adres, NIP, oznaczenie rejestru, w którym osoba prawna jest wpisana oraz numer wpisu, a także pełnomocnika członka i jego adres do doręczeń. Deklaracja powinna być podpisana przez osobę fizyczną ubiegającą się o członkostwo lub przez osoby uprawnione do reprezentowania osoby prawnej. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub mającą ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. W poczet członków przyjmuje Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem osób wchodzących w skład Zarządu Spółdzielni (zgodnie z zasadą reprezentacji obowiązującą w Spółdzielni) lub przez osobę do tego przez Zarząd upoważnioną, z podaniem daty uchwały Zarządu Spółdzielni o przyjęciu.
3. Uchwała Zarządu Spółdzielni w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 (czterech) tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd Spółdzielni powinien zawiadomić zainteresowanego na piśmie w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. W przypadku podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, w pisemnym zawiadomieniu o podjętej uchwale podaje się uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

Prawa i obowiązki Członków Spółdzielni

§ 8

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
- 2) w przypadku osoby fizycznej prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym osoby nieposiadające pełnej zdolności do czynności prawnych uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, zaś w przypadku osoby prawnej oraz jednostki organizacyjnej niebędącej osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną przez pełnomocników;
- 3) prawo do zaznajomienia się ze Statutem i regulaminami oraz uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, a także do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kserokopii pozostałych wskazanych w niniejszym punkcie dokumentów;

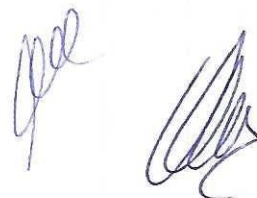


- 4) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 5) prawo do świadczeń Spółdzielni objętych zakresem jej statutowej działalności;
- 6) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
- 7) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami powszechnie obowiązującego prawa lub z postanowieniami Statutu;
- 8) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, na zasadach określonych w Statucie;
- 9) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni;
- 10) prawo do nabywania lokali, domów jednorodzinnych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, przekształcania praw do lokali, do których przysługują mu własnościowe lub lokatorskie spółdzielcze prawa oraz przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, a także prawo zawierania umów najmu ze Spółdzielnią na zasadach określonych w Statucie;
- 11) prawo korzystania z innych uprawnień określonych w Statucie lub w przepisach powszechnie obowiązującego prawa.

§ 9

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów powszechnie obowiązującego prawa, postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni;
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany;
- 3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali i spłacać kredyty (należności) wraz z odsetkami związane z budową i użytkowaniem lokali, uczestniczyć w kosztach eksploatacji i używania nieruchomości wspólnych i mienia Spółdzielni;
- 4) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni lub rejestrze członków;
- 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie;
- 6) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego, dotyczącego ustanowienia własności domu lub lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu i pokryć związane z tym wydatki;
- 7) niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu Spółdzielni;
- 8) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą spowodowaniem szkody;
- 9) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;



- 10) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - 11) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie i umowach zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Każdy członek Spółdzielni, bądź osoba niebędąca członkiem, której przysługuje prawo do lokalu, obowiązany jest do podania Spółdzielni oraz aktualizowania adresu do korespondencji pod rygorem uznania, iż ostatni znany Spółdzielni adres jest prawidłowy i skierowanie pisma pod ten adres uważane jest za skutecznie doręczone z uwzględnieniem postanowień ust. 3 - 6.
 3. Listem poleconym nadawane są pisma wzywające do zapłaty należności pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, a nadto inne pisma z uwagi na ich ważność, wedle uznania Spółdzielni. W pozostałych przypadkach pisma doręczane są drogą nadania listu zwykłego bądź poprzez wrzucenie ich przez pracowników Spółdzielni do skrzynek pocztowych, uznając, iż adresat został skutecznie powiadomiony z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.
 4. W przypadku nadania w urzędzie pocztowym listu poleconego na adres zgodny z ust. 2, pismo uważa się za skutecznie doręczone z chwilą odbioru pisma przez adresata w tym dorosłego domownika, a w przypadku braku jego odbioru, w ostatnim dniu, w którym przesyłkę można było odebrać, na podstawie drugiego awizo pocztowego.
 5. W przypadku doręczania adresatowi pism osobiście przez pracowników Spółdzielni, pismo uważa się za skutecznie doręczone z chwilą odbioru pisma, a w przypadku odmowy przyjęcia z chwilą, gdy adresat mógł się zapoznać z treścią pisma tj. w dniu odmowy. W przypadku odmowy odbioru, pismo pozostawia się w skrzynce pocztowej, na okoliczność czego osoba doręczająca sporządza odpowiednią adnotację na kopii pisma przeznaczonej do akt Spółdzielni.
 6. Wysyłanie korespondencji drogą elektroniczną na ostatnio wskazany adres do doręczeń elektronicznych uważa się za skutecznie doręczone.

§ 10

1. Członek Spółdzielni zainteresowany otrzymaniem dokumentów lub zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w § 8 pkt 3 zgłasza na piśmie Zarządowi Spółdzielni wykaz dokumentów, które chce otrzymać lub z którymi chce się zapoznać. Zarząd Spółdzielni wyznacza termin udostępnienia dokumentów przypadający w ciągu 7 (siedmiu) dni od dnia złożenia wykazu dokumentów.
2. Członek, któremu umożliwiono zaznajomienie się z dokumentami, może samodzielnie sporządzać notatki i odręczne odpisy. Prawo to nie uniemożliwia wydania członkowi na jego wniosek odpisu Statutu i regulaminów Spółdzielni oraz kserokopii pozostałych dokumentów.
3. Szczegółowe zasady wydawania i udostępniania dokumentów, o których mowa w § 8 pkt 3 określa Regulamin udostępniania dokumentów członkom Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Płocku.



4. Koszty sporządzenia kserokopii dokumentów (poza Statutem i regulaminami uchwalonymi przez organy Spółdzielni) pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi Spółdzielni wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek Spółdzielni wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek Spółdzielni, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia członkowi Spółdzielni odmowy na piśmie.

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 11

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd Spółdzielni w ciągu 1 (jednego) miesiąca od daty ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd Spółdzielni zawiadamia zainteresowanego członka Spółdzielni na piśmie. W przypadku decyzji odmownej zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i trybie odwołania.
2. Od decyzji Zarządu Spółdzielni we wszystkich sprawach między członkiem a Spółdzielnią wynikających ze stosunku członkostwa, członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o decyzji. Odwołanie wymaga formy pisemnej.
3. O uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni odwołujący się powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu 2 (dwóch) miesięcy od dnia wniesienia odwołania. W razie odmownej uchwały należy w zawiadomieniu podać jej uzasadnienie. Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni podjętej w pierwszej instancji członkowi Spółdzielni we wszystkich sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią wynikających ze stosunku członkostwa przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia doręczenia zawiadomienia wraz z uzasadnieniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi Spółdzielni w terminie 14 (czternastu) dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 (sześciu) miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. W wypadku wniesienia przez członka Spółdzielni odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.



8. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków Spółdzielni ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka Spółdzielni uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

WKŁADY

§ 12

Członkowie Spółdzielni, ubiegający się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie odpowiednio wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 13

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na finansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 14

1. Zasady ustalania kosztów zadania inwestycyjnego (budowy) i ustalania kosztów przypadających na poszczególne lokale i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także uiszczania wkładów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty danej inwestycji, koszty budowy mieszkań i wkłady mieszkaniowe oraz wkłady budowlane lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych (o ile występują w realizowanej inwestycji) ustala się:
 - 1) wstępnie – na podstawie założeń techniczno-ekonomicznych planowanej inwestycji;
 - 2) w celu uaktualnienia – na podstawie dokumentacji, kosztorysu i zawartych umów z wykonawcami;
 - 3) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, na podstawie zestawienia rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Koszty, o których mowa w ust. 2 ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Wstępne ustalenie kosztu budowy (ust. 2 pkt 1) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.



5. Ustalenie kosztu budowy w oparciu o uaktualnione ceny (ust. 2 pkt 2) poszczególnych lokali, do których była zawarta umowa o budowę lokalu, stanowi podstawę do określenia aneksem do zawartej umowy, nowej uaktualnionej wysokości wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego. Po dacie uaktualnienia kosztu budowy lokalu, w nowo zawieranych umowach o budowę lokalu, do ustalenia wstępnego kosztu budowy lokalu stosuje się ustaloną uaktualnioną wartość.
6. Ostateczne rozliczenie kosztów realizacji inwestycji i ustalenie wartości ostatecznej lokalu (ostatecznej wartości/wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego) nastąpi:
 - 1) w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, w którym znajduje się objęty umową lokal mieszkalny;
 - 2) w przypadku lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu a także miejsc postojowych, dla których ma być ustanowiona odrębna własność - w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, w którym znajduje się objęty umową lokal lub miejsce postojowe.
7. Przy realizacji poszczególnych inwestycji Rada Nadzorcza określa w szczególności:
 - 1) zakres rzeczowy inwestycji i warunki jej realizacji,
 - 2) sposób rozliczania kosztów wspólnych zadania inwestycyjnego, w przypadku gdy koszty te zostały poniesione dla grupy budynków, bądź kosztów wspólnych dla projektowanego osiedla mieszkalnego - w tym określonej jednostki podziału tych kosztów metodami pośrednimi, które mogą być ustalane np. w odniesieniu do kubatury albo powierzchni, wielkości kosztów bezpośrednich itp.
8. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy oraz ustalania wysokości wkładów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, który w szczególności powinien określać:
 - 1) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz budowy lokali o innym przeznaczeniu w budynku mieszkalnym,
 - 2) podział składników kosztów budowy poszczególnych lokali albo zasady indywidualnej kalkulacji kosztu lokali w przypadku zróżnicowanego sposobu ich wykończenia lub wyposażenia,
 - 3) sposób zróżnicowania obciążenia kosztami budowy lokali z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych i atrakcyjności,
 - 4) zasady ustalania i zaliczenia do kosztów wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek,
 - 5) zasady rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 15

1. W przypadkach przewidzianych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa lub w Statucie waloryzacji wkładów dokonuje się wyłącznie na podstawie opinii uprawnionego biegłego rzeczoznawcy.

2. Dokonując wyceny biegły rzeczoznawca stosuje wyłącznie metody dopuszczone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy na dzień 09.09.2017 r. nie posiadali żadnego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu oraz miejsca postojowego, zostali skreśleni z listy członków Spółdzielni.
5. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 17

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

PRAWO DO LOKALU

§ 18

1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni może:
 - 1) ustanawiać na ich rzecz spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,
 - 2) ustanawiać na ich rzecz odrębną własność lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,



- 3) ustanawiać na ich rzecz ułamkowe udziały we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 4) przenosić na ich rzecz własności domów jednorodzinnych,
 - 5) wynajmować i sprzedawać lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Kolejność ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni określonych praw do lokali oraz prawo wyboru lokalu ustala się zgodnie z kolejnością wpisu do rejestru członków Spółdzielni.
 3. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokali mają moc umów zawartych między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tych praw.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 19

1. 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. Wydane przed 24 kwietnia 2001r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem, a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie ubiegającej się o ustanowienie tego prawa lokal mieszkalny do używania, a osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
6. 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.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 20

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu niewiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające

z niewiszczenia 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.

§ 21

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w budynku, który Spółdzielnia buduje lub zamierza budować, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być pod rygorem nieważności zawarta w formie pisemnej.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu oraz określać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę uchwalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - 4) oznaczenie lokalu, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, oraz stan wykończenia,
 - 5) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 6) określenie terminu zakończenia budowy lokalu i ustanowienia prawa oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 7) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 8) wskazanie składników kosztów zadania inwestycyjnego, w tym zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności dotyczących utrzymania terenu, na którym jest realizowana inwestycja oraz innych wynikających z prowadzenia procesu inwestycyjnego,
 - 9) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminów jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat, oraz skutki ich nieterminowego wnoszenia,
 - 10) zasady indeksacji wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego wnoszonego w trakcie budowy lokalu,
 - 11) zasady rozliczeń kosztów budowy oraz dopłaty lub zwrotu do ustalonej wysokości wkładu wynikającej z ostatecznego rozliczenia,
 - 12) warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu bądź przez Spółdzielnię.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jego następca prawny,

z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał określonych w umowie warunków, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego, ustanowienie spółdzielczych praw bądź odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

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

§ 22

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 23

1. Koszt budowy lokalu stanowiący podstawę ustalenia przez Zarząd wkładu mieszkaniowego dla lokali z nowych inwestycji odpowiada rzeczywistym kosztom poniesionym przez Spółdzielnię w związku z budową lub nabyciem budynku wraz z wartością gruntu i jego uzbrojenia oraz zagospodarowania terenu.
2. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Zarząd, na podstawie przewidywanych kosztów obejmujących zadanie inwestycyjne, uwzględniając postanowienia § 14 ust. 7 i 8 oraz projektowany stan wykończenia i wyposażenia lokali, określa wstępnie wysokość wkładu mieszkaniowego oraz terminy wpłat zaliczek na poczet wkładu.
3. Koszt budowy lokalu mieszkalnego ustala się zgodnie z § 14 ust. 1-5 i ust. 6 pkt 1.

§ 24

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie.
2. 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. 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.

4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, poza wyjątkami określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po uprzednim uregulowaniu całości zadłużenia względem Spółdzielni.
7. W przypadku wygaśnięcia Spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminu określającego zasady i tryb przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności odzyskanego przez Spółdzielnię, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 22, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności:
 - 1) zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych,
 - 2) odsetek ustawowych za opóźnienie od nieterminowo wnoszonych wpłat,
 - 3) kosztów sądowych,
 - 4) kosztów komorniczych,
 - 5) kosztów określenia wartości rynkowej lokalu,
 - 6) innych kosztów związanych z lokalem, do którego prawo wygasło.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu, opuszczenie i wydanie lokalu.



11. Przepisów ust. 5 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 5, 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, 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 nieopóżnienia lokalu.
14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
15. 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. 12, 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.
16. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 25

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu

w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 26

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu 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 o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 27

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 28

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 24, 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. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 21 ust. 1, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom,



o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 21 ust. 1, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoba, o której mowa w ust. 1 i 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 21 ust. 1.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1 i 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

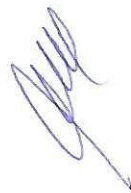
§ 29

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.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 30

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.



4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne, chyba, że zbywana część lokalu spełnia wymagania odrębnego lokalu w rozumieniu ustawy o własności lokali.
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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.
6. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami przypadającymi na lokal, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 31

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 32

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 wyłącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. Spółdzielnia może wystąpić do sądu o wyznaczenie przedstawiciela spadkobierców.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 33

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, wymienionych w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w § 47 Statutu Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, a właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 34

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Umowa zawarta przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 35

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe

prawo do lokalu, w tym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez tę osobę warunków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Przeniesienie na rzecz osoby określonej w ust. 1 odrębnej własności lokalu następuje po dokonaniu przez tą osobę opłat z tytułu pokrycia przypadających na dany lokal kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w związku z ustanowieniem odrębnej własności tego lokalu, w szczególności nie pokrytych przez Skarb Państwa kosztów wyodrębnienia nieruchomości w Spółdzielni.

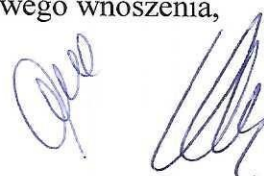
§ 36

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1,3,4 i 6, art. 17⁶, 17⁷, art. 17⁹-17¹³ i art. 17¹⁶ -17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolnostojących.

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 37

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, zwaną dalej umową o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu oraz zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę uchwalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - 4) oznaczenie lokalu, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, oraz stan wykończenia,
 - 5) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 6) wskazanie osób, które są uprawnione do korzystania z przyznanego członkowi lokalu,
 - 7) określenie terminu zakończenia budowy lokalu i ustanowienia prawa oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 8) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 9) wskazanie składników kosztów zadania inwestycyjnego, w tym zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności dotyczących utrzymania terenu, na którym jest realizowana inwestycja oraz innych wynikających z prowadzenia procesu inwestycyjnego,
 - 10) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminów jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat, oraz skutki ich nieterminowego wnoszenia,



- 11) zasady indeksacji wstępnie ustalonego wkładu budowlanego wnoszonego w trakcie budowy lokalu,
 - 12) zasady rozliczeń kosztów budowy oraz dopłaty lub zwrotu do ustalonej wysokości wkładu wynikającej z ostatecznego rozliczenia,
 - 13) warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez członka bądź przez Spółdzielnię.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub przez Spółdzielnię.
 4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
 5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 38

1. Koszt budowy lokalu stanowiący podstawę ustalenia przez Zarząd wkładu budowlanego dla lokali z nowych inwestycji odpowiada rzeczywistym kosztom poniesionym przez Spółdzielnię w związku z budową lub nabyciem budynku wraz z wartością gruntu i jego uzbrojenia oraz zagospodarowania terenu.
2. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Zarząd, na podstawie przewidywanych kosztów obejmujących zadanie inwestycyjne, uwzględniając postanowienia § 14 ust. 7 i 8 oraz projektowany stan wykończenia i wyposażenia lokali, określa wstępnie wysokość wkładu budowlanego oraz terminy wpłat zaliczek na poczet wkładu.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym dokonuje się zgodnie z § 14 ust. 1-5 i ust. 6 pkt 2.
4. Wkład budowlany ustala się w wysokości całości kosztów realizacji zadania inwestycyjnego, przypadających na lokal. Wkład budowlany może podlegać indeksacji odpowiednio do współczynnika indeksacyjnego kosztów budowy ustalonych przez Główny Urząd Statystyczny.
5. Wkład budowlany członek zobowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.
6. Wysokość wkładu budowlanego oraz zaliczki na wkład budowlany, ilość i wysokość rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy ich wnoszenia określa umowa o budowę lokalu.

§ 39

Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz ustalania kosztów przypadających na poszczególne lokale i wysokości wkładów określa regulamin o którym mowa w § 14 ust. 8.



§ 40

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 37, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywana wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 41

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 42

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

§ 43

1. 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 w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 44

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 lub osiedlu.

§ 45

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

NAJEM

§ 46

1. Zasady najmu oraz opłat związanych z najmem lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu w tym miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku oraz części nieruchomości wspólnej, miejsc postojowych usytuowanych na parkingu zewnętrznym pozostających w zarządzie Spółdzielni regulują regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, która zawiera Zarząd z najemcą w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowy. W sprawach nie objętych Statutem, do umów najmu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i inne przepisy regulujące najem.

OPLATY

§ 47

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.



5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni obowiązani uczestniczyć także w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 5, odpowiadają solidarnie z członkami, właścicielami lokali niebędącymi członkami lub osobami niebędącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 1 – 5, wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia każdego miesiąca z zastrzeżeniem ust. 9. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni lub niebędącego członkiem Spółdzielni właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat. Osoby wskazane w poprzednim zdaniu mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
9. W przypadku, gdy obowiązek zapłaty należności wynika z faktur lub rachunków, termin płatności określa ta faktura lub rachunek.
10. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 47 ust. 1-3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
11. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 47 ust. 1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
12. W przypadku wystąpienia nadwyżki w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet opłat bieżących w danym lokalu, w pierwszej kolejności zostanie ona zaliczona na poczet zaległych opłat eksploatacyjnych za lokal, następnie na poczet



bieżących lub przyszłych należności. Nadpłata może zostać zwrócona na pisemny wniosek osoby, która uiściła należności na wskazany rachunek bankowy w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku, jeżeli nie występuje zaległość.

13. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 48

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 49

Wysokość opłat, o których mowa w § 47 ustalana jest na podstawie Planów finansowo-gospodarczych nieruchomości w oparciu o Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za korzystanie z lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi na jednostkę rozliczeniową oraz sposób ustalania wysokości stawek opłat za korzystanie z poszczególnych rodzajów lokali i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym przez członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni.

§ 50

1. Za nieterminowe regulowanie opłat, o których mowa w § 47 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. Osoba posiadająca prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, garażu wolnostojącego i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat należnych Spółdzielni.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 51

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Zarząd.



WALNE ZGROMADZENIE

§ 52

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni (zarówno osoba fizyczna i osoba prawna) ma prawo brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocników podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo powinno zawierać:
 - imię i nazwisko członka Spółdzielni - mocodawcy,
 - adres lokalu, z którym związane jest jego członkostwo,
 - imię i nazwisko pełnomocnika,
 - datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka,
 - czytelny podpis członka Spółdzielni - mocodawcy (imię i nazwisko).
4. Brak któregokolwiek ze wskazanych w ust. 3 elementów pełnomocnictwa skutkować będzie jego nieuwzględnieniem.
5. Pełnomocnictwo winno być złożone w biurze Spółdzielni co najmniej na 1 dzień przed Walnym Zgromadzeniem. W wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się złożenie pełnomocnictwa nie później niż do odczytania listy złożonych pełnomocnictw na Walnym Zgromadzeniu lub tej części Walnego Zgromadzenia, do której przypisany jest członek Spółdzielni reprezentowany przez pełnomocnika.
6. Osoby ubezwłasnowolnione i małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
7. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.
9. Członek Zarządu Spółdzielni oraz pracownicy Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.

§ 53

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 (pięćset), Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części. Decyzję podejmuje Rada Nadzorcza w formie Uchwały.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Nie można zaliczyć członków Spółdzielni uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek Spółdzielni mający prawo do kilku lokali znajdujących się w różnych nieruchomościach, zaliczanych do różnych części Walnego Zgromadzenia, może brać udział tylko w jednej części



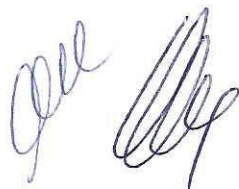
Walnego Zgromadzenia, na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą zgodnie z ust. 2.

§ 54

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
 - 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;
 - 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni;
 - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego listu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich;
 - 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
 - 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
 - 11) uchwalanie zmian Statutu;
 - 12) uchwalanie Regulaminu działania Rady Nadzorczej;
 - 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
 - 15) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Walne Zgromadzenie może żądać przeprowadzenia lustracji.
3. Do właściwości Walnego Zgromadzenia należy również rozpatrywanie innych niż wymienione w ust. 1 spraw, jeżeli wynika to z przepisów powszechnie obowiązującego prawa lub postanowień Statutu.

§ 55

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 (sześciu) miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów w każdym czasie.
4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:



- 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej jednej piątej członków Spółdzielni.
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
6. W przypadku wskazanym w ust. 4 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 56

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. 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 Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Przez zawiadomienie członka na piśmie uznaje się wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w zasobach lokalowych Spółdzielni i jednocześnie w siedzibie Spółdzielni, a także opublikowania zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni.

Tryb obradowania i podejmowania uchwał

§ 57

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 56 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie może na każdej jego części zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Fakt zmiany porządku obrad (zmiany kolejności rozpatrywania spraw) powinien mieć odzwierciedlenie w Protokole z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni. Jednakże w sprawach dotyczących:
 - 1) likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu (wszystkich jego częściach) uczestniczyło łącznie co najmniej 100 (sto) osób uprawnionych do głosowania,
 - 2) zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu (wszystkich jego częściach) uczestniczyło łącznie co najmniej 30 (trzydzieści) osób uprawnionych do głosowania.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wyłożone na co najmniej 14 (czternaście) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej

części.

5. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4 najpóźniej na 15 (piętnaście) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 (dziesięciu) członków. Udokumentowanie poparcia dla projektu zgłoszonej uchwały wymaga formy pisemnej, a mianowicie złożenia pisemnego wniosku czytelnie podpisanego przez co najmniej 10 (dziesięciu) członków Spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad o zgłoszone projekty uchwał i żądania umieszczenia spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza na tablicach ogłoszeń w zasobach lokalowych Spółdzielni i jednocześnie w siedzibie Spółdzielni, a także umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni nie później niż 7 (siedem) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 (trzy) dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Zgłaszanie projektów uchwał, żądań zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad i poprawek do projektów uchwał po upływie terminów wynikających z ustawy oraz Statutu jest nieskuteczne i pozostawia się je bez nadania dalszego biegu. Rozstrzygająca jest data wpływu do Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Płocku.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
10. Wszystkie projekty uchwał Walnego Zgromadzenia objęte porządkiem obrad (w tym poprawki do projektów uchwał) muszą zostać przegłosowane. Przed przystąpieniem do głosowania, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części podaje członkom Spółdzielni do wiadomości, jakie poprawki wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do projektu uchwały /głównej/ - najdalej idące rozpatruje się, w głosowaniu w pierwszej kolejności.
11. Każdą uchwałę poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia. Warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, gdy na danej części Walnego Zgromadzenia nie stawiał się żaden z uprawnionych członków Spółdzielni lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
12. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu (częściach Walnego Zgromadzenia) odbywa się jawnie, z wyjątkiem głosowania nad wyborem i odwołaniem członków Rady Nadzorczej pod warunkiem, że było to ujęte w porządku obrad.
13. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że przepisy powszechnie obowiązującego prawa lub Statut wymagają bezwzględnej lub kwalifikowanej większości głosów.
14. Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia lub wszystkich jego części, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (łącznie we wszystkich jego częściach).

§ 58

1. W czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych



u ludzi (z późniejszymi zmianami) lub w innych przypadkach Zarząd lub Rada Nadzorcza może zarządzić podjęcie uchwały przez Walne Zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie w sposób określony w § 56 ust. 3 oraz w § 57 ust. 6 albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
3. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
4. Do nadzorowania przebiegu głosowania w trybie szczególnym np. głosowania na piśmie, możliwe jest:
 - 1) powołanie Komisji Skrutacyjnej. Skład Komisji ustala Zarząd Spółdzielni w formie uchwały,
 - 2) zapewnienie udziału notariusza podczas głosowania, który zobowiązany jest do sporządzenia protokołu notarialnego z przebiegu głosowania.

§ 59

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. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 (sześciu) tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 (sześciu) tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w ustawie lub w Statucie.
8. Prawomocne orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

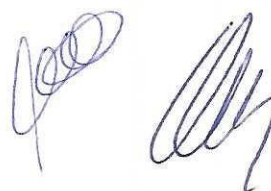


§ 60

1. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk lub obraz i dźwięk, o czym osoby biorące udział w obradach powinny być poinformowane.
2. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
3. Walne Zgromadzenie (w tym także każda jego część) wybiera w głosowaniu jawnym Prezydium w co najmniej dwuosobowym składzie, w tym:
 - 1) Przewodniczącego,
 - 2) Sekretarza.
4. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
5. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Prezydium zapoznaje zgromadzonych z porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia (części Walnego Zgromadzenia) przez jego odczytanie i zarządza głosowanie nad wyborem komisji Walnego Zgromadzenia (części Walnego Zgromadzenia).

§ 61

1. Na Walnym Zgromadzeniu lub każdej jego części wybiera się Komisje:
 - 1) Mandatowo – Skrutacyjną - w składzie co najmniej 2 (*dwóch*) osób, do której obowiązków należy w szczególności:
 - sprawdzanie kompletności list obecności oraz ważności mandatów,
 - sprawdzanie pełnomocnictw będących członkami Spółdzielni osób prawnych oraz dowodów osobistych przedstawicieli członków Spółdzielni nieposiadających zdolności do czynności prawnych lub posiadających ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
 - sprawdzanie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia lub jego części,
 - dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Prezydium obliczeń wyników głosowań i ogłaszanie tych wyników poprzez odczytanie protokołu,
 - wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Wnioskową - w składzie co najmniej 2 (*dwóch*) osób, do której obowiązków należy w szczególności:
 - spisywanie wniosków członków Spółdzielni, zgłaszanych w trakcie obrad, które to wnioski nie podlegają głosowaniu,
 - wykonywanie innych czynności związanych z obsługą zebrania.
2. Walne Zgromadzenie może wybrać również inne specjalistyczne Komisje.
3. Gdy liczba członków biorących udział w części Walnego Zgromadzenia nie pozwala na wybór Komisji, zadania Komisji wykonuje Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór członków Komisji dokonywany jest w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
5. Komisja konstituuje się poprzez ustanowienie spośród siebie Przewodniczącego Komisji i Sekretarza Komisji.



6. Działalność Komisji może dotyczyć wyłącznie obsługi Walnego Zgromadzenia lub jego części. Wybrane Komisje nie mogą podejmować czynności poza Walnym Zgromadzeniem ani wychodzić poza jego porządek obrad.
7. Ze swych czynności Komisja sporządza protokół, który podpisują wszyscy jej członkowie.
8. Przewodniczący Komisji składają wobec Walnego Zgromadzenia lub jego części sprawozdania z czynności poprzez odczytanie protokołu.

§ 62

1. Po wywołaniu sprawy z porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję udzielając głosu członkom Spółdzielni, w kolejności zgłaszania się.
2. Członek zgłaszający się do dyskusji zobowiązany jest podać: swoje imię i nazwisko i wskazać przedmiot sprawy, w której chce zabrać głos.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części odrzuci zgłoszenie, odmawiając członkowi udzielenia głosu, jeżeli jego zgłoszenie nie jest związane z porządkiem obrad lub przebiegiem dyskusji.
4. Czas wystąpień nie może przekroczyć 5 (pięciu) minut, z tym zastrzeżeniem, iż Przewodniczący uznając wagę sprawy może ten czas przedłużyć.
5. Za zgodą zwykłej większości członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu lub jego części dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad jednocześnie.

§ 63

Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, przysługuje prawo zabrania głosu poza kolejnością.

§ 64

1. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę uczestnikowi Walnego Zgromadzenia lub jego części, pod rygorem odebrania mu głosu, jeżeli odbiega on od tematu dyskusji lub przekracza ustalony czas. Jeżeli uczestnik Walnego Zgromadzenia lub jego części nie zastosuje się do uwag Przewodniczącego, Przewodniczący niezwłocznie odbiera mu głos.
2. Odebranie głosu członkowi Walnego Zgromadzenia lub jego części w trybie określonym w poprzednim ustępie wymaga odnotowania w protokole.
3. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która już w sprawie przemawiała.

§ 65

1. W sprawach formalnych Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - zmiany kolejności porządku obrad,
 - głosowania bez dyskusji,
 - przerwania dyskusji,
 - ograniczenia czasu przemówień,
 - ogłoszenia przerwy,
 - sposobu głosowania.
2. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych, mogą zabierać głos jedynie dwaj



mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

3. Wnioski formalne i oświadczenia w sprawach objętych porządkiem obrad, powinny być składane do Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części i umieszczone w protokole z podaniem imienia i nazwiska osoby składającej wniosek.

Zasady przeprowadzania wyborów

§ 66

Wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni, dokonywane są na Walnym Zgromadzeniu lub na kolejnych częściach Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu tajnym spośród kandydatów umieszczonych na liście wyborczej. Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje w głosowaniu tajnym.

§ 67

1. Kandydata do Rady Nadzorczej mają prawo zgłaszać członkowie Spółdzielni w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie kandydata zawierające zgodę na kandydowanie. Oświadczenie kandydata w przedmiocie wyrażenia zgody na kandydowanie jest warunkiem umieszczenia kandydata na liście wyborczej.
3. Oświadczenie kandydata ubiegającego się o wybór na członka Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 2, powinno zawierać:
 - imię (imiona) i nazwisko członka Spółdzielni;
 - adres lokalu związany z członkostwem, z którego będzie kandydował;
 - adres korespondencyjny, jeżeli jest inny niż adres lokalu, z którym związane jest członkostwo;
 - wyrażenie zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni, informację że posiada zdolność do czynności prawnych i że nie istnieją żadne przeszkody formalne i prawne uniemożliwiające i wykonywanie mandatu członka Rady Nadzorczej;
 - informację, że członek zapoznał się z Klauzulą informacyjną dotyczącą RODO i wyrażenia zgody na przetwarzanie danych osobowych w celu związanym z wyborem do Rady Nadzorczej;
 - informację, że nie zajmuje się interesami konkurencyjnymi wobec Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Płocku;
 - informację, że nie pozostaje z członkami Zarządu w związku małżeńskim ani w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej;
 - informację, że jest świadomy/a, że członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy;
 - informację, że ma świadomość o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń;
 - własnoręczny czytelny podpis.
4. Do przeszkód formalnych (w rozumieniu ustawy i Statutu) zalicza się:
 - zatrudnienie kandydata w Spółdzielni,



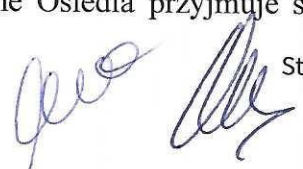
- staż członka w Radzie Nadzorczej obejmujący ostatnie kolejne dwie kadencje,
- udział kandydata w składzie Zarządu Spółdzielni.

§ 68

1. Zarząd Spółdzielni sporządza jedną listę wyborczą kandydatów do Rady Nadzorczej, uwzględniając zgłoszone w terminie kandydatury. Lista wyborcza składa się z trzech części, w których umieszczane są nazwiska i imiona kandydatów do Rady Nadzorczej osobno z trzech Osiedli (Osiedla Podolszyce Północ, Osiedla Podolszyce Południe i Osiedla Miasto). W każdej części listy wyborczej kandydaci umieszczani są w kolejności alfabetycznej.
2. Jeśli członkowi Spółdzielni kandydującemu do Rady Nadzorczej przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu, a lokale te znajdują się w obrębie różnych Osiedli, członka tego umieszcza się w części listy wyborczej dla Osiedla, na którym posiadany lokal nabył w pierwszej kolejności, chyba, że w oświadczeniu, o którym mowa w § 67 ust. 3 wskaże inny lokal do którego przysługuje mu prawo, znajdujący się na innym Osiedlu, wówczas Członka tego umieszcza się w części listy wyborczej Osiedla, na którym znajduje się wskazany lokal.
3. Lista podlega sprawdzeniu przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną.

§ 69

1. Przed przystąpieniem do głosowania (do wyborów) Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia informuje wszystkich członków Walnego Zgromadzenia o podstawowych zasadach przeprowadzania wyborów.
2. Wybory przeprowadza się przy pomocy jednobrzmiących kart wyborczych. Każda karta wyborcza podzielona jest na trzy części, a każda część tej karty obejmuje kandydatów z jednego Osiedla, w kolejności alfabetycznej.
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności członków Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, za okazaniem mandatu.
4. Głosujący wybiera kandydatów pozostawiając nie skreślone nazwiska tych osób, na które oddaje głos, jednocześnie skreślając nazwiska osób, na które nie głosuje. Głosujący może zagłosować maksymalnie na tylu kandydatów z każdej części karty wyborczej ile dane Osiedle posiada mandatów do obsadzenia w Radzie Nadzorczej.
5. Ilość mandatów przypadających na poszczególne Osiedla ustala się w sposób określony w § 77 ust. 1 Statutu - tj. z zachowaniem proporcji uwzględniającej liczbę członków Spółdzielni na poszczególnych Osiedlach. Ustalenia dokonuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o dane z Rejestru członków Spółdzielni.
6. Ilość mandatów przypadających na poszczególne Osiedla zgodnie z § 77 ust. 1 Statutu, ustala się w następujący sposób:
 - 1) ustala się liczbę członków przypadających na jeden mandat poprzez podzielenie ogólnej liczby członków Spółdzielni przez liczbę mandatów do obsadzenia;
 - 2) ustala się liczbę członków na poszczególnych Osiedlach;
 - 3) ustala się liczbę mandatów przypadających na poszczególne Osiedla poprzez podzielenie liczby członków na poszczególne Osiedla przez liczbę członków przypadających na jeden mandat.
7. Do ustalenia ilości mandatów przypadających na poszczególne Osiedla przyjmuje się jedynie



liczby całkowite bez zaokrągleń (bez wartości po przecinku), z tym zastrzeżeniem, że jeżeli suma liczb całkowitych jest mniejsza od 9 (dziewięciu) zaokrągla się najwyższą wartość po przecinku w górę do jedności.

8. Oddane karty wyborcze bez skreśleń, albo na których głosujący pozostawił w którejkolwiek ich części nieskreślone nazwiska kandydatów, w ilości większej niż łączna liczba mandatów, które dane Osiedle posiada do obsadzenia w Radzie Nadzorczej, uznaje się za nieważne.
9. Przed rozpoczęciem wyborów do Rady Nadzorczej Przewodniczący Walnego Zgromadzenia informuje członków Spółdzielni biorących udział w Walnym Zgromadzeniu o ilości mandatów do obsadzenia w Radzie Nadzorczej, przypadających na poszczególne Osiedla oraz o sposobie głosowania.
10. Po przeprowadzeniu głosowania Komisja Mandatowo - Skrutacyjna oblicza głosy wyborcze i sporządza protokół, w którym podaje wynik głosowania na każdego kandydata. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
11. Przewodniczący Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej składając pisemne sprawozdanie podaje oddzielnie ilość głosów otrzymanych przez każdego kandydata.

§ 70

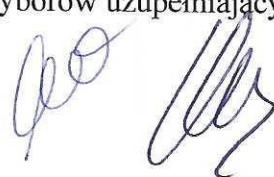
1. Do Rady Nadzorczej wybrani są kandydaci z poszczególnych Osiedli, którzy w wyborach uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
2. W przypadku równej ilości głosów otrzymanych w wyniku głosowania na Walnym Zgromadzeniu niepodzielonym na części, powodującej przekroczenie ilości miejsc mandatowych, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza przeprowadzenie dodatkowego głosowania, nad kandydaturami, które otrzymały równą ilość głosów, co spowodowało przekroczenie ilości miejsc mandatowych.
3. W przypadku równej ilości głosów otrzymanych w wyniku podsumowania ilości głosów oddanych na poszczególnych kandydatów w głosowaniach na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia podzielonego na części co powodowałoby przekroczenie ilości miejsc mandatowych, w skład Rady Nadzorczej wchodzi ci kandydaci, spośród kandydatów, którzy otrzymali równą ilość głosów, co spowodowało przekroczenie ilości miejsc mandatowych, którzy legitymują się najdłuższym stażem członkowskim w Spółdzielni.
4. W przypadku Walnego Zgromadzenia podzielonego na części wyniki głosowań w oparciu o protokoły cząstkowe ustala Komisja Mandatowo – Skrutacyjna w terminie 3 (trzech) dni roboczych licząc od dnia zakończenia ostatniej części.
5. W skład Komisji, o której mowa w ust. 4 wchodzi przewodniczący Komisji Mandatowo – Skrutacyjnych wybranych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, a w przypadku niemożności zgłoszenia się w wyznaczonym terminie któregokolwiek z przewodniczących - sekretarz tej Komisji.

§ 71

Wyniki wyborów i głosowania ogłaszane są pisemnie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Płocku i na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 72

Przepisy od § 66 do § 71 Statutu stosuje się odpowiednio do wyborów uzupełniających – o których



mowa w § 79 ust. 2 i 3 Statutu.

Zasady ustalania wyników pozostałych głosowań

§ 73

1. Do liczenia głosów i ustalania wyników głosowania stosuje się odpowiednio postanowienia § 66 – 71 Statutu.
2. Przy obliczeniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.

Zakończenie Walnego Zgromadzenia

§ 74

Po wyczerpaniu spraw wynikających z porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia, ogłasza zamknięcie obrad.

Dokumentowanie przebiegu Walnego Zgromadzenia

§ 75

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują: Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokół z części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 3 (*trzech*) dni roboczych licząc od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 3 (*trzech*) dni roboczych, licząc od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia lub jego części i inne dokumenty podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części.
5. W przypadku Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w częściach do Prezydium Walnego Zgromadzenia, wchodzi: Przewodniczący Prezydiów wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a w razie przeszkód uniemożliwiających udział w Prezydium Walnego Zgromadzenia, któregośkolwiek z Przewodniczących w skład Prezydium wchodzi Sekretarz Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia. Prezydium Walnego Zgromadzenia konstituuje się dokonując ze swego grona wyboru Przewodniczącego, Sekretarza i asesora.
6. Do zadań Prezydium Walnego Zgromadzenia, które nie było podzielone, należy sporządzenie protokołu Walnego Zgromadzenia i skompletowanie wszystkich dokumentów załączanych do protokołu, a zwłaszcza protokołu Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, protokołu Komisji Wnioskowej, protokołów innych komisji oraz podjętych uchwał.
7. Do Prezydium Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w częściach należy skompletowanie protokołów wszystkich części Walnego Zgromadzenia skompletowanie wszystkich dokumentów, a zwłaszcza protokołów Komisji Mandatowo – Skrutacyjnych, Komisji wnioskowych, protokołu Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, o której mowa w § 70 ust. 4 i 5, ustalającej wyniki głosowań i wyniki wyborów do Rady Nadzorczej oraz protokołów innych komisji.
8. Na protokół Walnego Zgromadzenia, składają się protokoły z Walnego Zgromadzenia lub wszystkie protokoły z części Walnego Zgromadzenia, a także dokumenty wymienione w niniejszym paragrafie.



9. Z czynności przeprowadzonych przez Prezydium Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół.
10. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
11. Zarząd przechowuje protokoły w siedzibie Spółdzielni przez co najmniej 10 lat.
12. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej, celem ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, zwołuje, pierwsze po wyborach, posiedzenie Rady Nadzorczej, które powinno odbyć się w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia sporządzenia i podpisania Protokołu, o którym mowa w ust. 9.

RADA NADZORCZA

§ 76

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 77

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 (dziewięciu) członków, wybranych spośród członków Spółdzielni z zachowaniem proporcji uwzględniającej liczbę członków Spółdzielni na poszczególnych Osiedlach (Osiedlu Podolszyce Północ, Osiedlu Podolszyce Południe i Osiedlu Miasto), według stanu na dzień 31 marca roku, w którym odbywają się wybory do Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. 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 przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy ze Spółdzielnią, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

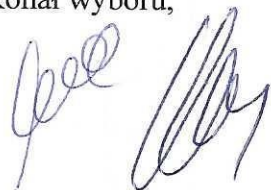
§ 78

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 (dwie) kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 (trzy) lata począwszy od posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej następnej kadencji.
4. Jeśli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, kadencja Rady Nadzorczej ustaje i powstaje z dniem ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 79

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,

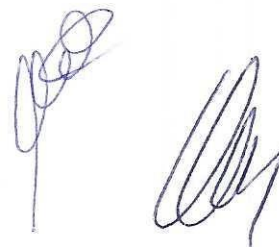


- 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który w trakcie kadencji utracił mandat do końca kadencji wstępuje członek Spółdzielni z Osiedla, z którego wybrany był członek Rady Nadzorczej tracący mandat. Do Rady Nadzorczej wstępuje członek Spółdzielni, który w wyborach otrzymał kolejno największą liczbę głosów. Wstąpienie, o którym mowa w niniejszym ustępie jest dobrowolne.
 3. W przypadku braku możliwości obsadzenia mandatu w trybie, o którym mowa w ust. 2, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do końca kadencji Rady Nadzorczej innego członka Rady Nadzorczej, przy czym wyboru dokonuje spośród członków Spółdzielni z Osiedla, z którego wybrany był członek Rady Nadzorczej, który utracił mandat.

§ 80

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programowych działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i 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 organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie Regulaminu pracy Zarządu,
- 10) uchwalanie zasad rozliczania poniesionych kosztów remontów nieruchomości,
- 11) uchwalanie regulaminu dotyczącego porządku domowego w zasobach lokalowych (nieruchomościach) Spółdzielni,



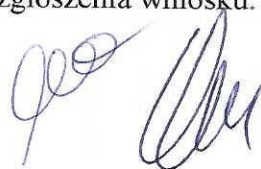
- 12) uchwalanie regulaminu określającego zasady zaliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz uchwalanie wysokości opłat za lokale,
- 13) wybór i odwołanie członków Zarządu,
- 14) ustalanie dla Zarządu wysokości wynagrodzeń, premii oraz uruchamianie podziału funduszu nagród,
- 15) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i członków Zarządu,
- 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w § 55 ust. 4 pkt 1 Statutu,
- 17) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
- 18) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonywaniem zaleceń po lustracyjnych,
- 19) żądanie przeprowadzenia lustracji,
- 20) uchwalanie zasad gospodarki finansowej zakładów wydzielonych na zewnętrzny rachunek gospodarczy,
- 21) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w postępowaniach sądowych w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz ustanawianie pełnomocnika do czynności notarialnych,
- 22) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 23) wybór przedstawiciela na Zjazd Przedkongresowy Krajowej Rady Spółdzielczej w celu wyboru delegatów na Kongres Spółdzielczości.

§ 81

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
3. W celu realizacji swych zadań Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 82

1. Po Walnym Zgromadzeniu, na którym dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwołuje pierwsze po wyborach posiedzenie Rady Nadzorczej w terminie określonym w § 75 ust. 12, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 (czterech) tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.



§ 83

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

§ 84

1. Rada Nadzorcza, na swoim pierwszym po wyborach posiedzeniu, wybiera ze swego grona Prezydium, którego zadaniem jest organizowanie jej pracy.
2. Skład Prezydium i sposób organizowania pracy Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
3. W czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (z późniejszymi zmianami) przypadkach Prezydium Rady Nadzorczej może zarządzić podjęcie uchwał na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

§ 85

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub Członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w zdaniu poprzednim, stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Powziąwszy informację o naruszeniu przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności i w ciągu 3 miesięcy od dnia podjęcia tej uchwały zwołać Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

§ 86

Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i jest równe 40% obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

ZARZĄD

§ 87

Zarząd jest organem wykonawczym kierującym bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentującym Spółdzielnię na zewnątrz.

§ 88

1. Zarząd składa się z 3 (trzech) Członków w tym z Prezesa, Zastępcy Prezesa i Członka Zarządu.
2. Członkami Zarządu mogą być osoby nie będące członkami Spółdzielni.



3. Prezes i Zastępca Prezesa oraz Członek Zarządu muszą posiadać wyższe wykształcenie i przynajmniej 5-cioletni staż pracy.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu, z tym że dla podjęcia uchwały w tym przedmiocie konieczne jest uczestnictwo w posiedzeniu co najmniej 3/4 członków Rady Nadzorczej.
5. Rada Nadzorcza może odwołać tych członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.

§ 89

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
2. Odwołanie Członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. W razie odwołania Członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo rozwiązywania umowy o pracę przysługuje Zarządowi.

§ 90

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezastrzeżonych w ustawach lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawianie praw do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych, a także zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych oraz zawieranie umów z członkami Spółdzielni przewidzianych w Statucie;
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów obejmujących przewidywany wzrost zasobów lokalowych, z uwzględnieniem „odzysków” lokalowych;
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych programów i planów oraz wykonanie związanych z tym czynności;
- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
- 5) sporządzanie oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych;
- 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
- 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
- 8) udzielanie pełnomocnictw;
- 9) współdziałanie z terenowymi organami publicznymi i samorządowymi, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi;
- 10) zlecenie przeprowadzenia lustracji.

§ 91

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.

§ 92

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes lub w razie jego nieobecności Zastępca Prezesa, nie rzadziej niż raz w miesiącu.

§ 93

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

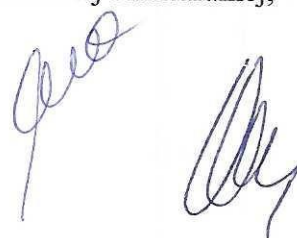
§ 94

1. Członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie 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 Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 95

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom na podstawie rocznych Planów finansowo-gospodarczych.
2. Różnica między kosztami a przychodami danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej są przeznaczane na cele tej nieruchomości.
4. Straty bilansowe pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego.
5. Nadwyżkę bilansową przeznacza się w szczególności na:
 - 1) pokrycie niedoborów wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni mających prawa majątkowe w danej nieruchomości,
 - 2) pokrycie części kosztów prowadzonej działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3) fundusz zasobowy,



- 4) zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni, a także inne fundusze celowe wskazane w uchwale Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki (przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia).

§ 96

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy, powstały z wpłat udziałów członkowskich wnoszonych przed 09.09.2017 r. i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach. W przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni, na wniosek byłego członka wpłacone udziały podlegają zwrotowi nie wcześniej niż w dniu następnym po dniu zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie rocznego Sprawozdania finansowego za rok, w którym jego członkostwo ustało i pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
- 2) fundusz zasobowy, powstały z wpłat wpisowego wnoszonych przez członków Spółdzielni przed 09.09.2017r. i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach. W razie wystąpienia w Spółdzielni strat bilansowych, są one pokrywane w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w przypadku jego niewystarczalności również z funduszu udziałowego.

2. Spółdzielnia tworzy inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz Statucie, w tym m. in.:

- 1) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
- 2) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu.

3) Spółdzielnia tworzy zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

3. Spółdzielnia może tworzyć inne niż wymienione w ust. 1 i ust. 2 fundusze własne.

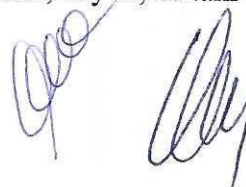
§ 97

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustaw i postanowień Statutu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 98

1. Zmiana niniejszego Statutu następuje bądź poprzez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych postanowień, bądź poprzez uchwalenie całości aktualnego Statutu.
2. Zmiany wprowadzone do niniejszego Statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków, nabytych na podstawie poprzednich postanowień Statutu, chyba, że taki skutek wynika z przepisów powszechnie obowiązującego prawa.



3. W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy powszechnie obowiązującego prawa.

§ 99

Statut i jego zmiany wchodzi/ wchodzi w życie z dniem uchwalenia i wywołuje/ wywołują skutki prawne od dnia wpisania go/ich do Krajowego Rejestru Sądowego.

Podpisy:

Przewodniczącej/go Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Teresa Stawin'ska.....

Sekretarza Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia

..... Elżbieta Picholska.....

Sygnatura sprawy: LD.XX NS-REJ.KRS/019996/24/864

2024-11-29 r.

Zaświadczenie o dokonaniu wpisu

SĄD REJONOWY DLA ŁODZI ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU
SĄDOWEGO

dla podmiotu: MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W PŁOCKU, PŁOCK
dokonano wpisu do Rejestru Przedsiębiorców :

Numer pozycji rejestru (numer KRS)	0000220793
Data i godzina dokonania wpisu	29.11.2024 13:54.49
Numer wpisu w pozycji rejestru	46