

S T A T U T

PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„KOLEJARZ” w GDAŃSKU

ul. LĘBORSKA 23 B

SPIS TREŚCI

	Str.
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOWIE	4
III. USTANIE CZŁONKOSTWA	8
IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	9
V. WPISOWE I UDZIAŁY	9
VI. WKŁADY	10
Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego	11
VII. PRAWA DO LOKALI	12
Prawo odrębnej własności	12
VIII. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI	13
IX. ZAMIANA LOKALI	14
X. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	14
XI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	15
XII. ORGANY SPÓŁDZIELNI	17
Walne Zgromadzenie	17
Rada Nadzorcza	20
Zarząd	23
Rada Osiedla	24
XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	26

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Gdańsku, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność, w szczególności na podstawie: ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2013 roku, poz. 1222; z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 16.09.1982 roku – Prawo spółdzielcze (Dz. U z 2017 roku, poz. 1560, z późniejszymi zmianami) oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 3.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdańsk.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 4.

Spółdzielnia może współdziałać, tworzyć i zrzeszać się z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi dla realizacji celów statutowych i gospodarczych.

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD - 68.10.Z),
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD - 68.20.Z),
 - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD - 68.32.Z),
 - 4) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD - 41),
 - 5) roboty budowlane specjalistyczne (PKD - 43),
 - 6) działalność obiektów kulturalnych (PKD - 90.04.Z),
 - 7) działalność bibliotek (PKD - 91.01.A),
 - 8) działalność związana ze sportem (PKD - 93.1).
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 3) wynajem i eksploatację nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) nabywanie i sprzedaż gruntów i praw do gruntów na własny rachunek,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 7) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 8) prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej w szczególności prowadzenie klubów, świetlic i biblioteki.

3. Spółdzielnia może również prowadzić działalność gospodarczą, w tym tworzyć wydzielone zakłady, a w szczególności może prowadzić:
 - 1) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
 - 2) usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego, na potrzeby własne i osób trzecich,
 - 3) działalność mającą na celu uzyskanie odsetek od pożyczek, wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, z obligacji, udziałów w spółkach prawa handlowego.

II. CZŁONKOWIE

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest z osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (zwane ekspektatywą własności).
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie takiej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 7.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) nabycia ekspektatywy własności,
 - 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 i 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 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą nabycia prawa, z zastrzeżeniem ust. 3. Dotyczy to również spadkobiercy,

zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię w terminie 7 dni o nabyciu prawa.

3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 8.

1. Zarząd prowadzi w formie pisemnej lub w formie elektronicznej rejestr członków, zawierający:
 - 2) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 3) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 4) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 5) datę ustania członkostwa,
 - 6) numer członkowski.
2. Zarząd, w ramach rejestru członków, prowadzi w formie pisemnej lub w formie elektronicznej rejestr wkładów i udziałów, zawierający:
 - 1) ilość zadeklarowanych i wniesionych udziałów oraz zmiany danych w tym zakresie,
 - 2) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zmiany danych w tym zakresie.

§ 9.

1. W przypadkach określonych w §6 i §7 Statutu, Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnianie określonych warunków, stwierdza powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności, określonych w §6 i §7 Statutu.
3. Osoba, o której mowa w §6 Statutu, jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w §6 i §7 Statutu do złożenia w formie pisemnej, kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jej dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w pkt 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w pkt 2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1.
4. W przypadku zmiany danych, określonych w ust. 3, członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 14 dni o zaistnieniu zmian. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

§ 10.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie przez osobę, o której mowa w ust. 1 i 2, deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać następujące dane członka:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w pkt 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) numer telefonu oraz ewentualnie adres email.
6. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności, wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
7. Przyjęcie powinno być stwierdzone w deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
8. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu dwóch miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej powzięcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
9. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa wyżej, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 11.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,

- 3) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
 - 4) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 5) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń, zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 6) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu,
 - 7) prawo do zaznajamiania się i prawo do otrzymania odpłatnych kopii uchwał organów Spółdzielni, protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, na zasadach określonych w ustawie – Prawo spółdzielcze. Koszty wydania kopii dokumentów ponosi członek wnioskujący o ich wydanie, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą,
 - 8) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał (decyzji) w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat, lub wystąpienie na drogę sądową,
 - 9) prawo osobistego składania wyjaśnień w sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę w skutek odwołania. Z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać poprzez swego pełnomocnika.
2. Członek jest zobowiązany:
- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
 - 3) pokryć wszystkie przypadające na dany lokal koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu poniesione przez Spółdzielnię,
 - 4) wносить opłaty na wyodrębniony fundusz remontowy Spółdzielni w części przypadającej na jego lokal,
 - 5) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni, a w szczególności w spłacie kredytów i odsetek wynikających z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, remontowych lub innych,
 - 6) zawiadamiać o zmianie ilości osób użytkujących lokal,
 - 7) uiszczać terminowo opłaty i świadczenia za używanie lokali,
 - 8) na żądanie Spółdzielni, udostępnić lokal, celem dokonania remontu w zakresie robót obciążających Spółdzielnię,
 - 9) dokonywać bieżącej konserwacji i napraw wewnątrz zajmowanego lokalu w zakresie określonym w regulaminie używania mieszkań,
 - 10) udostępnić lokal w celu wykonania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w przypadku wykonywania tych usług w całym budynku,
 - 11) uzyskać pisemną zgodę Zarządu na dokonanie zmian budowlanych i instalacyjnych w lokalu,
 - 12) udostępnić lokal celem dokonania usunięcia nadmiernie zgromadzonych przedmiotów, które stwarzają zagrożenie sanitarno-epidemiologiczne, pożarowe i budowlane,
 - 13) do naprawienia szkody w mieniu Spółdzielni, powstałej z jego winy lub z winy osoby, za którą ponosi odpowiedzialność, ewentualnie do pokrycia kosztów usunięcia tej szkody.

III. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 12.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w §15 do §18,
- 4) likwidacji Spółdzielni.

§ 13.

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

§ 14.

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.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§ 15.

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.

§ 16.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali.
2. Członkostwo ustaje w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

§ 17.

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 w Spółdzielni.

§ 18.

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 19.

Od uchwał (decyzji) w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 20.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 60 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku lub skargi, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna.

§ 21.

1. Wnioski i skargi członków kierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 22.

Doręczeń w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym dokonuje się za pośrednictwem poczty lub pracowników Spółdzielni za poświadczeniem odbioru na adres członka. Korespondencja zwrócona na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu w Spółdzielni, odmowy jej przyjęcia, niepodjęcia jej w terminie, ma moc prawną doręczenia.

V. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 23.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09 września 2017 roku wpisowego i udziałów.

2. Jeżeli członkostwo ustało przed 09 września 2017 roku to były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Zwrot nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Spółdzielnia zwraca udział na wniosek, z zastrzeżeniem ust. 3, w terminie jednego miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
3. W przypadku ustania członkostwa po 09 września 2017 roku udziałów nie wypłaca się. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 24.

Spółdzielnia pobiera jednorazowe opłaty na pokrycie kosztów związanych z obsługą: przekształcenia prawa do lokalu, zamiany, kupna, sprzedaży lub darowizny lokalu. Wysokość opłat ustala Zarząd Spółdzielni.

VI. WKŁADY

§ 25.

1. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych w wysokości i na warunkach określonych umową.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się całość kosztów inwestycji przypadających na lokal, określonych w umowie.
3. Koszty budowy lokalu obejmują, między innymi:
 - a) wartość gruntu, a w przypadku prawa użytkowania wieczystego gruntu nieumorzoną na dzień rozpoczęcia budowy wartość tego prawa w części przypadającej na lokal,
 - b) nakłady na budowę lokalu,
 - c) nakłady na majątek wspólny nieruchomości, w części przypadającej na lokal,
 - d) inne koszty określone w umowie.
4. Zasady rozliczania kosztów budowy, określonych w ust. 3, przypadających na lokal członka określa umowa, na podstawie przyjętych przez Radę Nadzorczą zasad ich rozliczania.
5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie sześciu miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
6. Roszczenie z tytułu zwrotu wkładów lub ich równowartości pieniężnej ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.

§ 26.

Ustalenie kosztu budowy lokalu, na zasadach odrębnej własności lokalu, winno być dokonane w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej określającą w szczególności:

- 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
- 2) zasady ewidencji kosztów inwestycji,
- 3) zasady rozliczenia kosztów pośrednich przypadających na lokale,
- 4) zasady rozliczenia z członkami wyposażenia ponadstandardowego ich lokali.

ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO

§ 27.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po zamieszkaniu w nim członka, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy w kwocie odpowiadającej wartości rynkowej tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - a) niewniesioną część wkładu mieszkaniowego,
 - b) niespłaconą część kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lokalu wraz z odsetkami,
 - c) nieuiszczone opłaty za eksploatację i utrzymanie lokalu oraz nieruchomości wspólnych,
 - d) inne zobowiązania wobec Spółdzielni.
4. Zasady, o których mowa w ust 1-3, nie dotyczą osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 28.

Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym ze skutecznego rozstrzygnięcia przetargowego. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 29.

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wierzytelności przysługujących jej wobec byłego członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

§ 30.

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego przeprowadza się na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić uprawnionemu wkład mieszkaniowy bezzwłocznie po wniesieniu wkładu mieszkaniowego przez następcę obejmującego dany lokal, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku – nie później niż w ciągu trzydziestu dni od zawiadomienia Spółdzielni o prawomocnym nabyciu spadku i rozliczeniu się z należnego podatku od spadków i darowizn.
3. Środki z wkładu mieszkaniowego wniesione na mieszkanie zaadaptowane z lokalu użytkowego przeznaczają się na cel określony w uchwale Rady Nadzorczej.

VII. PRAWA DO LOKALI

§ 31.

1. Dla zaspakajania potrzeb członków, Spółdzielnia może:
 - a) ustanawiać prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych przewidziane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - b) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 32.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, z zastrzeżeniem ust. 2, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia do lokalu, o którym mowa w ust. 1, ustanawia odrębną własność w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 33.

Lokale mieszkalne i użytkowe wolne w sensie prawnym mogą być:

- 1) przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz Spółdzielni lub,
- 2) przedmiotem sprzedaży.

PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI

§ 34.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, na warunkach określonych w odrębnych przepisach.
2. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, na warunkach określonych w odrębnych przepisach.

§ 35.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a w szczególności powinna zawierać:

- 1) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 2) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,

- 6) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,
- 7) termin ostatecznego zakończenia inwestycji.

§ 36.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy o budowę lokalu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 37.

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje, po wniesieniu pełnego wkładu budowlanego.
2. Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na wniosek członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

VIII. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI

§ 38.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe (w tym garaże) członkom oraz osobom fizycznym lub prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Do wynajmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Do wynajmu lokali o innym przeznaczeniu stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 39.

Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w wybudowanych lub zakupionych w tym celu budynkach, w drodze przetargu. Regulamin przetargu uchwała Rada Nadzorcza.

§ 40.

Warunki najmu ustala Zarząd w umowie z najemcą.

IX. ZAMIANA LOKALI

§ 41.

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany mieszkań między sobą, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne niestanowiące własności Spółdzielni. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonywanie takich zamian.
2. Postanowienia ust 1. stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.
3. W przypadku zamiany mieszkania lokatorskiego wymagana jest zgoda Spółdzielni.

§ 42.

Szczegółowe zasady zamiany lokali i rozliczenia wkładów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

X. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 43.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją, utrzymaniem i remontem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją, utrzymaniem i remontem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w częściach przypadających na ich lokale – przez uiszczanie opłat.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją, utrzymaniem i remontem nieruchomości wspólnych, eksploatacją, utrzymaniem i remontem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – przez uiszczanie opłat.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 2, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty rozliczania mediów, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów, podatki oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku lub budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.
5. Za opłaty, o których mowa powyżej, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 44.

Wysokość opłat, o których mowa wyżej, jest ustalana na podstawie:

- 1) planu ekonomiczno-finansowego zarządzania Spółdzielnią,
- 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
- 3) regulaminów rozliczania gospodarki cieplnej, zużycia wody i odprowadzenia ścieków,

4) przyjętych zasad rachunkowości.

§ 45.

1. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 3) zasady określenia opłat dla posiadaczy własnościowego prawa do lokalu niebędących członkami Spółdzielni,
 - 4) zasady rozliczania pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Regulaminy rozliczania kosztów gospodarki cieplnej oraz zużycia wody i odprowadzenia ścieków powinny zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) zasady podziału kosztów ciepłownictwa,
 - 4) okresy rozliczeniowe kosztów,
 - 5) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 46.

1. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od niewpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Członek i osoby niebędące członkami Spółdzielni nie mogą samowolnie potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni obowiązane są do pokrywania kosztów korespondencji wysyłanej na adres korespondencyjny inny niż w zasobach Spółdzielni. Koszty te ustalane są uchwałą Rady Nadzorczej na dany rok.
6. Spółdzielnia może pobierać dodatkową opłatę z tytułu wystawienia i wysłania wezwania do zapłaty. Wysokość tej opłaty ustalana jest uchwałą Rady Nadzorczej na dany rok.

§ 47.

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 48.

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 49.

1. Podstawowe fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych, budowlanych.
2. Umorzenie majątku trwałego finansowanego z funduszu zasobowego, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmniejsza te fundusze odpowiednio.
3. Spółdzielnia tworzy następujące dodatkowe fundusze własne:
 - a) fundusz na remonty, którego podstawowym wpływem jest odpis obciążający koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - b) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony zgodnie z odrębnymi przepisami.
4. Różnica między wpływami a wydatkami funduszu zwiększa odpowiednio wpływy lub wydatki funduszu w roku następnym, odpowiednio według nieruchomości.
5. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej i odrębnych przepisów.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. b i c oraz ust. 3 pkt. a, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 50.

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 51.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny określać w szczególności:
 - a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - b) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - c) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

Regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego uchwała Rada Nadzorcza.

§ 52.

Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni.

§ 53.

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

§ 54.

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu, w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
2. Wyboru podmiotu badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się do wglądu w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

XII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 55.

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd.
2. W ramach Spółdzielni przy poszczególnych Administracjach Osiedli funkcjonują jako jednostki pomocnicze – Rady Osiedla.
3. Wyborów do organu Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1, lit. b, dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby osób. Odwołanie członka organu statutowego o którym mowa w ust. 1 lit. b, następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Wyborów do Rady Osiedla dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby osób. Odwołanie członka Rady Osiedla następuje także w głosowaniu tajnym.
5. Członkiem organów Spółdzielni nie może być osoba ubezwłasnowolniona i niepełnoletnia.
6. Do organów Spółdzielni – z wyjątkiem Zarządu – wchodzi osoby, które w wyniku wyborów uzyskały kolejno największą liczbę głosów.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określają przepisy niniejszego rozdziału i regulaminy tych organów.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 56.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na cztery części, gdy liczba członków przekracza 500. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza.
3. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu Członków i zastępować nie więcej niż jednego członka Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia Członków. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia Członków przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia Członków. Odczytanie listy pełnomocnictw jest punktem w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

5. Każdy członek uczestniczy tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia i przysługuje mu jeden głos, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, przedstawiciele związku rewizyjnego (jeśli Spółdzielnia jest w nim zrzeszona) oraz goście zaproszeni przez organ zwołujący Zebranie.
7. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, udzielający informacji i wyjaśnień, w ramach swoich kompetencji.
8. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 57.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej, wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjno-gospodarczym,
- 14) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej i członków Rad Osiedli.

§ 58.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Z ważnych powodów, Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadkach określonych w ust. 3, Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Krajowa Rada Spółdzielcza lub związek rewizyjny (jeśli Spółdzielnia jest w nim zrzeszona), na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na piętnaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, wykładane są na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał w terminie do piętnastu dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej dziesięciu członków.
10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 59.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej dwadzieścia jeden dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Członkowie Spółdzielni zawiadamiani są na piśmie o czasie, miejscu, porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o prawie zapoznania się z tymi dokumentami co najmniej dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w szczególności poprzez umieszczenie zawiadomienia w skrzynce pocztowej.

§ 60.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, w związku z nieudzielaniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków.
3. Uchwały w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowane są bez względu na liczbę uczestniczących uprawnionych do głosowania.
4. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Wszystkie uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem tych uchwał do podjęcia których Statut lub obowiązujące przepisy wymagają kwalifikowanej większości głosów.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

§ 61.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny, upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie lub każda jej część wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał, określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia przyjęty przez Walne Zgromadzenie.
4. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w ciągu trzydziestu dni protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
5. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej oraz związku rewizyjnego (jeśli Spółdzielnia jest w nim zrzeszona).
6. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat.

RADA NADZORCZA

§ 62.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 63.

1. Rada Nadzorcza składa się od jedenastu do trzynastu członków.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana, jako jej pełnomocnik, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata. Członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż dwie kolejne kadencje. Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasową ilość kadencji członka w Radzie Nadzorczej. Ponowny wybór może nastąpić po upływie trzech lat od zakończenia drugiej kadencji.
4. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie.
5. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej winno być wniesione do piętnastu dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Do zgłoszenia należy załączyć pisemną zgodę kandydata. Zgłoszenie kandydata musi być poparte podpisami dziesięciu członków.
6. Ilość mandatów do obsadzenia w ramach każdej części Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza.
7. Przy zachowaniu zasady, o której mowa w ust. 6, wszystkich członków Rady w ramach list wyborczych podzielonych na każdą część Walnego Zgromadzenia (dla zachowania reprezentatywności) wybierają wszystkie częściowe Walne Zgromadzenia.

§ 64.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, nie szybciej jednak, niż w momencie ukonstytuowania się Rady Nadzorczej wybranej na następną kadencję lub z chwilą zgonu członka.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji, następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - d) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi, kandydat z danej listy częściowego Walnego Zgromadzenia, który w wyniku wyborów uzyskał kolejno

największą liczbę głosów. W razie braku takiej osoby, Walne Zgromadzenie na najbliższym zebraniu dokonuje wyboru - do końca kadencji - innego członka Rady.

§ 65.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, między innymi 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, a także przedstawianie do rozpatrzenia wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego,
 - 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 regulaminów Zarządu i Rad Osiedla,
 - 10) uchwalanie zasad rozliczeń kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów,
 - 11) uchwalanie regulaminów używania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i innych, z wyjątkiem wprowadzenia zmian wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni,
 - 13) podział członków na poszczególne części Walnego Zgromadzenia,
 - 14) podział mandatów członków Rady Nadzorczej przypadających na daną część Walnego Zgromadzenia,
 - 15) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
 - 16) zwołanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 17) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, odwołań od uchwał (decyzji) Zarządu,
 - 18) uchwalanie regulaminu powstania członkostwa, zawierania umów i zamiany mieszkań,
 - 19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw lokali mieszkalnych,
 - 20) współdziałanie z organami przedstawicielskimi samorządu mieszkańców na terenie osiedli,
 - 21) prawo żądania przeprowadzenia lustracji Spółdzielni,
 - 22) uchwalanie wewnętrznych aktów prawnych, przewidzianych innymi przepisami,

- 23) wybór podmiotu przeprowadzającego badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 24) występowanie do Zarządu z żądaniem przymusowej sprzedaży lokalu, zgodnie z art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 25) uchwalanie regulaminu określającego zasady organizowania i przeprowadzania przetargu na lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
 - 26) uchwalanie regulaminu wynagradzania członków Zarządu,
 - 27) uchwalanie innych regulaminów, nienależących do kompetencji Walnego Zgromadzenia.
2. W celu wykonania swych zadań, Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni, wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 66.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał, podając porządek obrad, z wyprzedzeniem 5 dniowym.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w ciągu 14 dni od Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
5. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie ryczałtu, bez względu na liczbę odbytych posiedzeń Rady w danym miesiącu.
6. Wysokość wynagrodzenia jest obliczana procentowo w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w danym roku i wynosi:

a) Przewodniczący	30 %,
b) pozostali członkowie Prezydium Rady	25 %,
c) członkowie	20 %.
7. W miesiącach w których posiedzenia nie odbywają się lub członek Rady w nich nie uczestniczy, wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 67.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie prac Rady Nadzorczej.

§ 68.

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, społeczno-samorządową oraz inne komisje stałe lub problemowe.

§ 69.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium i komisji, mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciel Rady Osiedla oraz inne osoby zaproszone przez zwołującego zebranie.

§ 70.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ZARZĄD

§ 71.

1. Zarząd składa się z dwóch osób.
2. Członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza.
3. Kandydaci na członków Zarządu powinni posiadać wyższe wykształcenie, umiejętności kierownicze i organizacyjne, co najmniej 5-letni staż pracy zawodowej na stanowisku kierowniczym lub samodzielnym oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
4. Członkowie Zarządu wykonują swoje obowiązki w ramach stosunku pracy. Pełnienie tych funkcji nie musi być związane z członkostwem w Spółdzielni.
Prezes Zarządu jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy, w rozumieniu przepisów prawa pracy.
5. Rada Nadzorcza może odwołać w każdej chwili członka Zarządu, po umieszczeniu tego punktu w porządku obrad. Odwołanie wymaga uzasadnienia na piśmie.
Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień, wynikających ze stosunku pracy.

§ 72.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali,
 - 2) podejmowanie decyzji w sprawach powstania, utraty i ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz projektów programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) zwoływanie i ustalanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

- 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 13) udzielanie pełnomocnictw w ramach posiadanych kompetencji,
 - 14) współdziałanie z organami administracji państwowej, samorządu terytorialnego oraz organizacjami społecznymi i gospodarczymi,
 - 15) wprowadzanie zmian wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i innych, wynikających ze zmian cen urzędowych, regulowanych i ustalonych przez organa samorządowe,
 - 16) podejmowanie wszelkich działań zmierzających do wyegzekwowania zaległości czynszowych, polegających między innymi na:
 - a) występowaniu do Sądu z pozwami o zapłatę przeciwko członkom Spółdzielni zalegającym z opłatami z tytułu używania lokalu, przez okres co najmniej trzech miesięcy,
 - b) zamykaniu dopływu ciepłej wody do mieszkań, w których zaległości czynszowe przekraczają okres co najmniej trzech miesięcy,
 - c) podawaniu na tablicach ogłoszeń informacji o wysokości zaległości czynszowych w budynkach,
 - d) zamianie mieszkań.
 - 17) współdziałanie z organami przedstawicielskimi samorządu mieszkańców, w celu reprezentowania członków i osób wspólnie z nim zamieszkałych w osiedlach.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 73.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje 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, w oparciu o strukturę organizacyjną Spółdzielni.

§ 74.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. W sprawach finansowych, oświadczenia woli wymagają kontrasygnaty głównej księgowej.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni, osoby upoważnione do ich składania, zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 75.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie, pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

RADA OSIEDLA.

§ 76.

1. Rada Osiedla składa się z pięciu do dziewięciu członków, wybranych przez częściowe Walne Zgromadzenie na okres trzech lat spośród członków Spółdzielni zamieszkałych na osiedlu.
2. Członkiem Rady Osiedla nie można być dłużej niż dwie kolejne kadencje. Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasową ilość kadencji członka w Radzie Osiedla. Ponowny wybór może nastąpić po upływie trzech lat od zakończenia drugiej kadencji.
3. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli określa Rada Nadzorcza.
4. Zgłaszanie kandydatów i wybór członków Rad Osiedli dokonuje się spośród członków zamieszkałych na terenie danej części Walnego Zgromadzenia, odpowiadającej terytorialnie obszarowi działania danej Rady Osiedla, podczas obrad danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 77.

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany lub z chwilą zgonu członka.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji, następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zmiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla Spółdzielni.
Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał wyboru, przed upływem okresu, na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów.
3. Na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat wchodzi osoba, która w wyniku wyborów uzyskała kolejno największą liczbę głosów. W razie braku takiej osoby – Walne Zgromadzenie, na najbliższym zebraniu dokonuje wyboru – do końca kadencji – innego członka Rady.

§ 78.

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) współdziałanie z Administracją Osiedla, Zarządem i Radą Nadzorcą w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społeczno-kulturalnej,
- 2) współpraca z Zarządem w sprawowaniu nadzoru nad realizacją przez Administrację zadań w zakresie: remontów, konserwacji, bezpieczeństwa, porządku i stanu sanitarnego osiedla,
- 3) współdziałanie z Zarządem w wytyczaniu kierunków i koordynowaniu działalności społeczno-kulturalnej na terenie osiedla,
- 4) organizowanie we własnym zakresie, pomocy i opieki społecznej,
- 5) krzewienie kultury współżycia sąsiedzkiego, poszanowania mienia i prowadzenie działań pojednawczych,
- 6) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność Administracji Osiedla,
- 7) dążenie do zmniejszenia zaległości czynszowych poprzez rozmowy z dłużnikami,
- 8) dokonywanie przeglądów zasobów osiedla pod kątem remontów,
- 9) współdziałanie z Administracją Osiedla w ustalaniu planu remontów na dany rok i ich opiniowanie,
- 10) uczestnictwo w odbiorach robót remontowych,
- 11) opiniowanie kandydata na stanowisko kierownika osiedla,
- 12) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla,
- 13) opiniowanie wniosków Zarządu dotyczących:

- zbycia lokali użytkowych,
 - zbycia nieruchomości gruntowych,
 - zmiany przeznaczenia bądź sposobu użytkowania lokali użytkowych,
 - zmiany przeznaczenia bądź sposobu użytkowania nieruchomości gruntowych.
- 14) udział w charakterze obserwatora w komisjach przetargowych na przeprowadzenie robót remontowych, sprzedaż lokali użytkowych i nieruchomości gruntowych.

§ 79.

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 80.

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem, obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze oraz innych ustaw.

§ 81.

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Sądzie. Niniejszy Statut zastępuje dotychczasowy tekst jednolity Statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniach 11, 12, 13, 14 czerwca 2018 roku.

Zmiany do Statutu w §66 zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniach: 22, 23, 26 i 27 września 2022 roku

*Zarząd uwierzytelnia
autentyczność Statutu*

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
„KOLEJARZ”
w Gdańsku
ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

Konieczka
W.Konieczka

T. Sikora

Statut zarejestrowany Postanowieniem z dnia 07.11.2022 roku,
Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego, sygnatura sprawy GD.VII NS-REJ.KRS/019389/22/134