

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „UŁAN”
W LUBLINIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ułan”, zwana dalej spółdzielnią, zrzesza członków posiadających:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu i lokalu użytkowego,
 - 2) prawo odrębnej własności do lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (do garaży, lokali użytkowych) w budynku mieszkalnym nr 7 i 7 b przy ul. Ułanów w Lublinie
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 2

1. Siedzibą spółdzielni jest miasto Lublin.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa lubelskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.) zwanej dalej „prawem spółdzielczym”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.) innych ustaw oraz niniejszego statutu.

§ 4

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI.

§ 5

Celem działalności spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin.



§ 6

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest obsługa nieruchomości i budownictwo w tym:
 - 1) nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie i w ramach tej działalności realizuje:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz mienie jej członków,
 - 2) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 3) budowanie, nabywanie budynków mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, urządzeń i budynków oraz budowli pomocniczych, gospodarczych i innych niezbędnych dla realizacji tych celów,
 - 4) wydzierżawianie członkom i innym osobom gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym.
3. Określona wyżej działalność jest zgodna z Polską Klasyfikacją Działalności obejmującą Sekcję F „Budownictwo”, Dział 68 „Działalność związana z obsługą nieruchomości”.

III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz osoba, której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą prawa”.
2. Członkiem spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o ustanowienie prawa odrębnej własności.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa prawa.

§ 8

1. 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. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać, jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, data i miejsce urodzenia, adres korespondencyjny na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, PESEL, nr tel., a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, KRS, NIP, adres lokalu, z tytułu którego ubiega się o przyjęcie w poczet członków.
3. W poczet członków spółdzielni przyjmuje Zarząd. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w terminie 1 miesiąca od

 2

daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków bądź o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 9

Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę.

§ 10

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - b) nabycia ekspektatywy prawa własności,
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków, niebędących jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu 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 dłuższym niż 12 miesięcy) wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Termin wyznaczony przez spółdzielnię oraz sposób wyboru ustala Zarząd spółdzielni.

B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych głównie przez:
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
 - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
 - 2) zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 3) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i użytkowego lub garażu,
 - 4) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w statucie, zwołania takiego Zebrania,
 - 5) otrzymania odpisu statutu i regulaminów,
 - 6) zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni i protokołami obrad organów spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych uchwał i protokołów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 7) zaznajamiania się z fakturami i umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi



- oraz otrzymywanie kopii tych dokumentów,
- 8) przeglądania rejestru Spółdzielni oraz prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi i protokołami lustracji oraz otrzymywanie kopii tych dokumentów,
 - 9) zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 10) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie,
 - 11) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 12) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
 - 13) wynajęcia części lub całości lokalu, do którego członkowi przysługuje prawo,
 - 14) żądanie przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na dany lokal,
 - 15) do kwestionowania zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej.

2. Członek jest obowiązany:


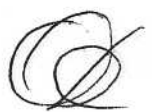
- 1) skreślony
- 2) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,
- 5) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym członkom,
- 6) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania niezbędnych przeglądów,
- 7) dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 8) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 9) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu,
- 10) uczestniczenie w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

3. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.

4. Koszty wykonania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1, pkt. 6, 7 i 8 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

5. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 zgłasza Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.

6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby 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, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od daty doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

C. WPISOWE I UDZIAŁY I INNE WPLATY

§ 12

1. skreślony
2. skreślony
3. skreślony
4. skreślony
5. skreślony
6. skreślony

§ 13

1. skreślony
2. skreślony

D. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 14

Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) zbycia własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym lokalu,
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 5) członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108 b ustawy prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio,
- 6) jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach spółdzielni.
- 7) upływu okresu wypowiedzenia ze spółdzielni przez członka, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.

§ 15

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka, okres ten może ulec skróceniu.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.



1. skreślony § 16
2. skreślony

1. skreślony § 17
2. skreślony

§ 18

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

§ 19

1. skreślony
2. skreślony
3. skreślony
4. skreślony
5. skreślony.
6. skreślony
7. skreślony
8. skreślony

E. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 20

1. Od uchwał podjętych w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeśli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i w przypadkach określonych w ust. 1 pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy oraz o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwał Rady Nadzorczej, o których mowa w ust. 1, podjętych w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej doręczenia z uzasadnieniem. Skreśla się zdanie drugie
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
7. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.



§ 21

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na wskazany przez członka adres do akt członkowskich. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

§ 22

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, o odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

IV, PRAWA DO LOKALI

Dział I. Postanowienia ogólne.

§ 23

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, garażu lub lokalu użytkowego,
 - 2) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe,
2. W przypadkach i na zasadach określonych w statucie Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 24

Lokale odzyskane przez Spółdzielnię, wolne w sensie prawnym, Spółdzielnia sprzedaje w drodze przetargu. Zasady sprzedaży takich lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 25

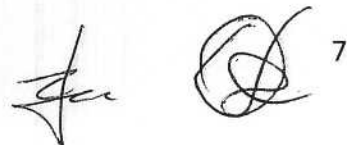
W budynkach stanowiących własność Spółdzielni, Członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 26

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.



Handwritten signature and circular stamp, possibly a notary seal, located at the bottom right of the page.

§ 28

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono współmałżonkom. Skreśla się zdanie drugie

§ 29

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, mogą oni:
 - 1) po uprawomocnieniu się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, dokonać podziału spadku. Spadkobierca, któremu przypadło własnościowe prawo do lokalu, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską,
 - 2) w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokali. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 30

1. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały spółdzielni, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

§ 31

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

§ 32

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje do niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu.



Dział III. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 33

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po złożeniu wniosku.
2. 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.

§ 34

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.

§ 35


1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków, nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 35¹

1. 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 a w szczególności:

- a) oświadczenie spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- b) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
- c) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- d) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
- e) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- f) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może dojść do przesunięcia terminu ukończenia budowy,
- g) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu,
- h) określenia trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.

2. Z chwilą zawarcia umowy o której mowa w art. 18 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega



egzekucji.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 35²

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę o której mowa w § 35¹.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 35¹, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

Dział IV. Wynajem lokali

§ 36

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali na warunkach określonych przez Spółdzielnię, przysługuje członkowi Spółdzielni.
3. Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

§ 37

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

§ 37¹

Najemcy lokalu stanowiącego własność spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności.

V. OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 38

1. Członkowie Spółdzielni pozostający w posiadaniu lokali z tytułu własności, spółdzielczego własnościowego prawa oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa odrębnej własności do lokali, wnoszą do Spółdzielni odpowiednie opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów. Powyższe dotyczy również członka, któremu przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 1 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości

wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.

4. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 zalicza się w szczególności spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami.

§ 39

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ich rzecz ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 38, od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka.

§ 40

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 38 statutu, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku, w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien między innymi określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostka ta może być zależna od specyfiki danego kosztu.

§ 41

1. Opłaty, o których mowa w § 38 wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w § 38 co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności: energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 38 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielni przysługują odsetki za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie..

5. Członek Spółdzielni nie może samowolnie potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 42

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swych członków.

§ 43

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych, planów społeczno gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdania roczne, łącznie z rachunkiem wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta wyklada się w lokalu spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać i sporządzać odpisy.
3. Różnica między kosztami utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty roku następnego.

§ 44

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) - fundusz udziałowy,
 - 2) - fundusz zasobowy,
 - 3) - fundusz remontowy,
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałami Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 45

1. Nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych zasila fundusze Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) - fundusz zasobowy,
 - 2) - fundusz remontowy.
2. Podział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa Walne Zgromadzenie.

§ 46

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg kolejności:

- 1) - fundusz udziałowy,
- 2) - fundusz zasobowy.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

Dział I. Postanowienia Ogólne

§ 47

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie
 - B. Rada Nadzorczą
 - C. Zarząd
2. Wybory do organów o których mowa w ust.1 lit B, C dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w tajnym głosowaniu.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 lit. B i C, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale, kandydatowi.



5. Członek - osoba fizyczna nie posiadająca zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 48

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka Spółdzielni. Pełnomocnik nie może wchodzić do prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.
4. Członek Spółdzielni ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta - osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 49

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej.
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich.
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 7) podejmowaniu uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji.
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji.
- 9) uchwalanie zmian statutu.
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 11) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 12) uchwalenie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 50

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie



do dnia 30 czerwca.

2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej
 - b) Przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust 2, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni,

§ 51

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia członków Spółdzielni poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych oraz w biurze Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Związek Rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia oraz Krajową Radę Spółdzielczą Spółdzielnia zawiadamia pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków i organizacji wymienionych w ust. 1 na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych oraz w biurze Spółdzielni.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
5. Projekt uchwały zgłaszanej przez członka musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 52

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w paragrafach poprzedzających. Wyjątek od tej zasady określa art. 49 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.
4. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
 - 1) o zmianie statutu, połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, odwołaniu członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - 2) o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji na podstawie art. 113 pkt 3 ustawy prawo spółdzielcze.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej, odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania tych członków Zarządu,



którym nie udzielono absolutorium.

6. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zebrania zarządza tajne głosowanie także w innych sprawach objętych porządkiem.

7. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 53

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz 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 lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy wyznaczy kuratora.

6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 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 wymaga zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób przewidziany w statucie.

8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, a którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

9. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich organów.

§ 54

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 55

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i sekretarza.

2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.

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

B. RADA NADZORCZA

§ 56

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 57

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 58

1. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa przez trzy lata licząc od dnia podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały, którą dokonano wyboru jej członków.

§ 59

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

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

§ 60

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady Nadzorczej - innego członka Rady Nadzorczej.

§ 61

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów.
 - 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) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich.
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.

- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy 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.
- 8) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy.
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu.
- 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.
- 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach ustalonych w statucie.
- 12) skreślony
- 13) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
- 14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.
- 15) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości.
- 16) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni.
- 17) uchwalenie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno - finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań.
- 18) uchwalenie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców.
- 19) uchwalenie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
- 20) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.
- 21) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię.
- 22) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej.
- 23) określenie lokali do wynajmu i określenie kryteriów wyboru najemców.
- 24) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, zawierania umów z członkami.
- 25) uchwalanie zasad przyznawania i wypłaty diet członkom Zarządu.
- 26) skreślony.

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

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

§ 62

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej:
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 63



W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

§ 64

1. Rada Nadzorcza, wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. W przypadkach przewidzianych prawem spółdzielczym Radę Nadzorczą reprezentuje, o ile nie postanowi ona inaczej, jej przewodniczący lub jego zastępca oraz sekretarz lub inny członek Rady przez nią upoważniony.

§ 65

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej - określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu w tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że przysługuje im za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczaftu w wysokości 100 zł.

C. ZARZĄD

§ 66

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 67

1. Zarząd składa się z 2-3 osób (w tym Prezesa), wybranych przez Radę Nadzorczą. Co najmniej 2 członków Zarządu musi legitymować się członkostwem w Spółdzielni.
2. Prezes powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje, tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów „gospodarczych” oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę.



Może również zawrzeć z członkami Zarządu umowy o pełnienie dyżurów.

7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających z jego stosunku pracy.

8. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.

§ 68

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji - uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub statucie, innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni,
- 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży.
- 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych.
- 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 8) ustalanie porządku obrad na Walne Zgromadzenie po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
- 9) udzielanie pełnomocnictw,
- 10) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi, gospodarczymi.

2. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 69

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.

2. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

3. Udzielanie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 70

1. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiąlnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 71

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



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, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

Dział II. Zakaz konkurencji

§ 72

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i członkami Zarządu w związku małżeńskim nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności wykonywać usług i dostaw na rzecz spółdzielni oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.

§ 73

Po zatwierdzeniu składu Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni kandydaci zobowiązani są złożyć oświadczenie, że spełniają warunki zakazu konkurencji określone w § 72 Statutu.

§ 74

1. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w § 72 powoduje następujące konsekwencje:
 - 1) stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,
 - 2) może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady.
2. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada.
3. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

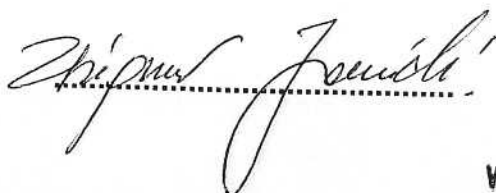
VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 75

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.) oraz innych obowiązujących aktów prawnych.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Ulan” w Lublinie

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Ulan” w Lublinie



CZŁONEK ZARZĄDU
Waldemar Bieda
Waldemar Bieda

WICEPREZES ZARZĄDU

Zdzisław Wojcieszyn

PREZES ZARZĄDU

Janusz Maliszewski



SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD
W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU
VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego
Stwierdza, że niniejszy odpis statutu zgodny
jest z jego oryginałem zachowanym w aktach Rej.

KRS-0000713341
ZVI Nr Rej. KRS 10616(19)368

Świdnik, dnia 11 października 2019

Sekretarz

Marzena Wesołowska

starszy sekretarz sądowy