

**TEKST JEDNOLITY
STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku**

Dział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Dział II. CZŁONKOWIE. ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

Rozdział I. Członkowie

Rozdział II. Prawa i obowiązki członków

Rozdział III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

Rozdział IV. Ustanie członkostwa

Dział III. PRAWA DO LOKALU

Rozdział I. Postanowienia ogólne

Rozdział II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

Rozdział III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Rozdział IV. Prawo odrębnej własności lokalu

Rozdział V. Wynajem lokali

Rozdział VI. Opłaty za używanie lokali

Dział IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

Rozdział I. Postanowienia ogólne

Rozdział II. Walne zgromadzenie

Rozdział III. Rada Nadzorcza

Rozdział IV. Zarząd

Rozdział V. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

Rozdział VI. Zebrania Grup Członkowskich (uchylone)

Dział V. ZASADY FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

Dział VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Dział I.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę : Spółdzielnia Mieszkaniowa w Olecku zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Olecko.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

4. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r.-Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu. **Przepisów ustawy Prawo spółdzielcze dotyczących wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni, nie stosuje się. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Nie stosuje się przepisów ustawy Prawo spółdzielcze dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem § 7 niniejszego Statutu.**

§ 2.

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

§ 3.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest w szczególności:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
2. uchylony
3. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
4. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
5. udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
6. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4.

Dla realizacji zadań określonych w § 2 i 3 Spółdzielnia:

1. prowadzi działalność inwestycyjną,
2. zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, jak również nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. zaciąga kredyty na realizację budownictwa mieszkalnego zgodnie z zawartą umową kredytową i obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
4. nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste.

§ 5.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) nieruchomości.

§ 6.

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą bezpośrednio związaną z realizacją celu jej działania, o którym mowa w § 2, w tym tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.

Dział II.

CZŁONKOWIE. ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

Rozdział I. Członkowie

§ 7.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której:
 - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa).
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 do odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni może być:
 - 1) osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje własność lokalu,
 - 2) osoba fizyczna będąca najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.

§ 8.

1. Członkostwo osób, o których mowa w § 7 ust. 1, 2 i 3 powstaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywanie członkostwa stwierdza Zarząd na podstawie oryginału dokumentów potwierdzających nabycie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis w protokole zarządu stanowi podstawę dla dokonania odpowiednich zmian w rejestrze członkowskim.
3. O przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 7 ust. 4 decyduje Zarząd w formie uchwały podjętej w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. Deklaracja członkowska powinna być złożona w formie pisemnej oraz zawierać: imię i nazwisko osoby ubiegającej się o przyjęcie (w przypadku osoby prawnej – jej nazwę), miejsce zamieszkania (adres siedziby), numer PESEL (NIP osoby prawnej).
4. O uchwale o przyjęciu w poczet członków bądź uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie nie później, niż w terminie 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
5. Członkostwo osób, o których mowa w ust. 1 pkt 6 powstaje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu. W sytuacji zaś bezskutecznego upływu wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu na wystąpienie do sądu Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków jednej z osób uprawnionych.

Rozdział II. Prawa i obowiązki członków

§ 9.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,

2) prawo do nieodpłatnego otrzymania jednego egzemplarza statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie oraz odpłatnego – kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z

wyłączeniem punktów, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych lub poufności umów handlowych.

3) uchylony (powtórzenie pkt 2)

4) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni (np. pralnie, suszarnie), zgodnie z wewnętrznymi przepisami obowiązującymi w Spółdzielni,

5) prawo do ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu,

6) uchylony

7) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

8) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym, w tym także garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, do którego to lokalu przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo,

9) prawo żądania zamiany lokalu zajmowanego na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu albo spółdzielczego własnościowego prawa na inny lokal, pozostający w dyspozycji Spółdzielni,

10) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokalu,

11) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,

12) prawo udziału w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

3. Zasady wydawania dokumentów, o których mowa w ust. 1 oraz ich odpłatności określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 10.

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1) **wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu,**

2) **stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,**

3) **uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu oraz przyjętymi na jego podstawie regulaminów i uchwał,**

4) **utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,**

- 5) zezwolić na żądanie Spółdzielni na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądów, konserwacji lub remontu,
- 6) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii,
- 7) nie dokonywać bez zgody Spółdzielni zmian w instalacjach grzewczych, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, jak też zmian w układzie ścian w lokalu,
- 8) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w użytkowanie całego lub części lokalu mieszkalnego, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego przeznaczeniem,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Członek, którego członkostwo powstaje z mocy prawa, a w związku z czym nie składa deklaracji członkowskiej jest obowiązany do złożenia w siedzibie Spółdzielni, w terminie 7 dni od nabycia spółdzielczego prawa lub odrębnej własności pisemnego oświadczenia zawierającego aktualne miejsce zamieszkania członka oraz liczbę osób wspólnie zamieszkających,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych wskazanych w deklaracji członkowskiej lub w oświadczeniu, o którym mowa w pkt. 9 mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią, a w szczególności na wysokość opłat,
- 11) w wyznaczonym przez Zarząd terminie zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego o przeniesienie odrębnej własności domu lub lokalu i pokryć związane z tym koszty.

§ 11.

1. Członek, który nabywa członkostwo począwszy od dnia 9 września 2017r. nie wnosi wpisowego oraz udziałów.
2. Udziały wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017r. nie podlegają waloryzacji.
3. Wpisowe wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017r. nie podlega zwrotowi.
4. Członek Spółdzielni, którego członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017r. nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały za wyjątkiem wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymagał statut obowiązujący w chwili składania deklaracji członkowskiej.
5. Osobie, której ustało członkostwo przysługuje prawo do zwrotu wpłaconych udziałów. Zwrot wpłat za udziały następuje w ciągu 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie straty bilansowej. Spółdzielnia wypłaca osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka.

Rozdział III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 12.

1. Pisemne wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana, w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W przypadku odmownego załatwienia wniosku w sprawach między członkiem a Spółdzielnią wymagających uchwały Zarządu, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1 i skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odpowiedź odwołującemu się od uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrywane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrywać odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym pisma Spółdzielnia doręcza członkowi bezpośrednio lub listem poleconym ze skutkiem doręczenia na adres wskazany w deklaracji członkowskiej lub wskazany do doręczeń.

§ 13.

1. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych od dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw w drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. uchylony

Rozdział IV. Ustanie członkostwa

§ 14.

1. **Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:**
 - 1) **wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,**
 - 2) **zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie, jeżeli członkowi nie**

przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,

3) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w odrębnej własności lokalu, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie

4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie

5) w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 oraz art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również na skutek:

1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej,

2) śmierci członka będącego osobą fizyczną, a w odniesieniu do osoby prawnej jej ustania.

3. Zmarłego Zarząd skreśla z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną, ze skutkiem od dnia jej ustania.

4. Fakt ustania członkostwa stwierdza Zarząd na podstawie dokumentów potwierdzających zaistnienie zdarzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis w protokole Zarządu stanowi podstawę dla dokonania odpowiednich zmian w rejestrze członkowskim.

§ 15.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni i rozpoczyna się po dniu dokonania wypowiedzenia.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 16.

uchylony

§ 17.

uchylony

§ 18.

uchylony

§ 19.

uchylony

§ 20.

uchylony

Dział III.

PRAWA DO LOKALU

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 21.

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

2. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski członków w sprawie zamiany lokalu.

3. Przez zamianę lokalu należy rozumieć ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w zamian za zrzeczenie się na rzecz Spółdzielni uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu i oddanie go Spółdzielni w posiadanie.

§ 22.

Uchylony

Rozdział II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 23.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między **osobą, która ubiega się o ustanowienie tego prawa** a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.

2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać **osobie, na rzecz której jest to prawo ustanawiane** lokal mieszkalny do używania, a **osoba na rzecz której**

jest to prawo ustanawiane zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie Spółdzielni i w umowie.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.

5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 24.

1. Z **osobą ubiegającą się** o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być pod rygorem nieważności zawarta w formie pisemnej.

2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać :

1) zobowiązanie **osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu** do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,

2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4) określenie wielkości lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu do użytku oraz wysokość i terminy wpłat na wkład mieszkaniowy,

5) warunki rozwiązania umowy o budowę,

6) określenie terminu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,

8) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji.

§ 25.

Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę pomiędzy kosztem realizacji zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 26.

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 27.

Uchylony

§ 28.

Uchylony

§ 29.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa **lub uprawomocnienia się orzeczenia sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa**. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków **lub uprawomocnienia się orzeczenia sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa wobec obojga małżonków**.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze prawo należy do małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo wygasa z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków lub uprawomocnienia się orzeczenia sądu o którym mowa w ust. 1 wobec obojga małżonków.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo należy do obojga małżonków - po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie mają obowiązek zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za uiszczanie opłat, o których mowa w § 69 statutu.
4. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
5. Zapis ust. 4 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
7. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 6, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
8. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 6 i 7, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 69.

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

§ 30.

Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygaśnięciu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.

§ 31.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu w sytuacji, gdy:

- 1) lokal ten podlega zbyciu przez Spółdzielnię w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu – Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym wartość rynkową tego lokalu ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Przysługująca osobom uprawnionym wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku aukcji. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal. Ponadto z wartości rynkowej lokalu potrąca się zaległe opłaty eksploatacyjne lub opłaty za używanie lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
- 2) lokal ten nie podlega zbyciu przez Spółdzielnię w drodze przetargu – Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 32.

1. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, o której mowa w § 31 ust. 1 pkt. 1 jest opróżnienie lokalu i

przekazanie go do dyspozycji Spółdzielni.

2. Warunkiem wypłaty zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w § 31 ust. 1 pkt. 2 jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

3. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu, jak też z zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka.

§ 33.

Uchylony

§ 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 po dokonaniu przez członka:

1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni tj. (zobowiązania członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2

2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych i innych środków,

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 69.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust 1., w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Rozdział III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 35.

Uchylony

§ 36.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. uchylony

3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. uchylony

5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo do pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

6. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 37.

uchylony

§ 38.

uchylony

§ 39.

uchylony

§ 40.

uchylony

§ 41.

uchylony

§ 42.

uchylony

§ 43.

uchylony

§ 44.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 45.

Uchylony

§ 46.

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

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

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

§ 47.

1. uchylony

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 7. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 48.

W wypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 69, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 49.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, przeprowadzonego przez spółdzielnię.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu-potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 50.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy;

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 49 ust.2, § 69 i § 70 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 51.

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

§ 52.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem lub osobą niebędącą członkiem umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego :

1) spłaty przypadających na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2) uchylony

3) uchylony

4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 69 i § 70.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 53.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 52 ust. 1

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącej współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami § 52 ust. 2.

§ 54.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 55.

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności tego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 56.

1. Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży oraz do prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

2. uchylony

Rozdział IV. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 57.

1. Z **osobą ubiegającą się** o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1) zobowiązanie **osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu** do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie

2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

5) uchylony

6) warunki i termin rozwiązania umowy przez **osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu** lub Spółdzielnię, z zachowaniem przepisów art.20 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie **3** miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 58.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez **osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu** lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy **osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu** lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 57 ust. 2 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

§ 59.

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

§ 60.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 57, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 61.

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

§ 62.

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

§ 63.

1. uchylony
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 lokal, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 64.

1. **Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.**
2. **Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i**

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

3. Z chwilą ustania członkostwa w następstwie podjęcia uchwały o której mowa w ust. 2 właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, według stanu na dzień ustania członkostwa.

4. Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

5. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

6. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach stanowiących nieruchomość została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. W terminie 14 dni od wyodrębnienia własności ostatniego lokalu Zarząd jest obowiązany pisemnie zawiadomić o powyższym wszystkich właścicieli nieruchomości.

7. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

8. Postanowienia ust. 3-5 stosuje się odpowiednio.

§ 65.

1. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego utrzymania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

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

§ 66.

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

Rozdział V. Wynajem lokali

§ 67.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale użytkowe. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni oraz osobom prawnym.

§ 68.

1. W przypadku wielości ofert, przeprowadza się przetarg na wysokość czynszu najmu.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
3. Najemca jest zobowiązany wnieść kaucję, której wysokość określa Zarząd Spółdzielni.
4. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział VI. Opłaty za używanie lokali

§ 69.

1. Za używanie spółdzielczych lokali członkowie i inne osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie wydatków związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- c) zobowiązaniami Spółdzielni z tytułu kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich lokali wraz z odsetkami.

2. Członkowie będący właścicielami lokali są obowiązani wносить opłaty na pokrycie wydatków związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

3. Członkowie oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określonych w umowie o budowę lokalu.

4. Niebędący członkami właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, na takich zasadach jak członkowie Spółdzielni,
- c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

4a. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, obowiązani są do świadczeń na rzecz funduszu remontowego w Spółdzielni.

5. Wysokość opłat, o których mowa w ust.1,2,4, jest ustalana na podstawie kosztów okresu poprzedniego i przewidywanych ich wzrostów. Wysokość opłat na fundusz remontowy ustala się biorąc pod uwagę potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych.

6. Osoby, o których mowa w 1,2,4,4a i mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

7. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust.1-2, 4

b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

8. Obowiązki osób uprawnionych do lokali mieszkalnych i Spółdzielni w zakresie używania i remontów tych lokali oraz mienia wspólnego, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 70

1. Opłaty, o których mowa w § 69 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc, do dnia 28 bieżącego miesiąca, pod rygorem naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu.

3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 69 ust. 1, 2, 4, 4a Statutu, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Odpowiedzialność za opłaty wobec Spółdzielni ponoszą solidarnie z członkiem, z osobą niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub z właścicielem lokalu:

a) stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,

b) osoby faktycznie korzystające z lokalu.

5. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, jak również na drodze sądowej bez postępowania wewnątrzspółdzielczego. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sporu.

§ 71.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

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

Opłaty inne:

Opłaty inne określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Dział IV.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

§ 72.

1. Organami spółdzielni są:

1/ Walne Zgromadzenie;

2/ Rada Nadzorcza;

3/ Zarząd;

4/ uchylony

2. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno najwyższą liczbę oddanych głosów, przy czym ilość wybranych osób nie może przekroczyć ilości miejsc wakujących w składzie organu spółdzielni. Przy równej ilości głosów decyduje dodatkowe głosowanie.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwał.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

6. uchylony

7. uchylony

Rozdział II. Walne zgromadzenie

§ 73.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

3. Członek może być obecny na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, jednak posiada prawo do głosowania tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.

4. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście **albo przez pełnomocnika**. Każdy członek ma wyłącznie jeden głos. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka. **Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone w oryginale do protokołu Walnego Zgromadzenia (danej części Walnego Zgromadzenia). Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia (danej części Walnego Zgromadzenia). Pełnomocnikiem członka będącego osobą fizyczną nie może być członek Zarządu Spółdzielni, ani osoba będąca pracownikiem Spółdzielni. Pełnomocnik członka będącego osobą fizyczną może uczestniczyć wyłącznie w tej części Walnego Zgromadzenia, która jest miejscowo właściwa dla jego mandanta.**

5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

6. 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.

§ 74.

uchylony

§ 75.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej;
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawach wniosków wynikających z oceny polustracyjnej działalności spółdzielni;
- 4/ podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu;
- 6/ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć;
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni, a także przyłączenia się do innej jednostki organizacyjnej lub innej spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni;
- 8/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady

Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji;

9/ uchwalanie zmian do Statutu;

10/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związków lub wystąpienia z nich;

11/ upoważnienia zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego;

12/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona;

13/ podejmowanie uchwał w sprawach przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich;

14/ uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia;

15/ podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

§ 76.

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.

3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

a) Rady Nadzorczej,

b) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż trzech członków, jeżeli uprawnienia tego nie zastrzeżono w statucie dla większej liczby członków

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

5. W wypadku określonym w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:

a) Zarząd,

b) Rada Nadzorcza,

c) członkowie Spółdzielni.

7. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

1. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w § 76 ust.6 najpóźniej do 15 dni przed terminem pierwszej części posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni wymaga poparcia przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 76² dodany

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie każdej części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu chyba, że ustawa lub Statut wymaga większości kwalifikowanej.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów bierze się pod uwagę głosy oddane za i przeciwko uchwale oraz głosy wstrzymujące się.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych członków z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej ½ ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. W sprawach dotyczących zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, uczestniczyła co najmniej 1/10 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. W sprawach dotyczących zbycia nieruchomości wymagana jest zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 76³ dodany

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej, delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni najpóźniej do 15 dnia przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni.
2. Zgłoszenie kandydata do Rady Nadzorczej powinno być poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
3. Lista z podpisami osób popierających kandydata winna zawierać: nazwisko i imię, adres zamieszkania, nr dowodu osobistego oraz własnoręczny podpis. Dane osobowe kandydata oraz osób popierających kandydaturę będą sprawdzane, co do zgodności z dokumentami członkowskimi znajdującymi się w siedzibie Spółdzielni.
4. Kandydat powinien najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia stawić się osobiście w siedzibie Spółdzielni i złożyć pisemne oświadczenie zawierające zgodę na kandydowanie.
5. Kandydat do Rady Nadzorczej powinien ponadto złożyć oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne lub przestępstwo karno-skarbowe i nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.
6. W przypadku nie spełnienia warunków, o których mowa w ust.4 i 5 zgłoszenie uważa się za nieskuteczne.

7. Kandydaci umieszczeni na karcie do głosowania mają prawo zaprezentować się członkom Spółdzielni na posiedzeniu każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 76⁴ dodany

1. W składzie Rady Nadzorczej winna być zachowana reprezentacja poszczególnych osiedli skupiających określone nieruchomości.

2. Celem uzyskania reprezentacji, o której mowa w ust. 1 karty do głosowania sporządza się w ten sposób, że na jednej karcie umieszcza się kandydatów zamieszkałych wyłącznie na jednym osiedlu.

3. Za wybranych do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

4. Podziału mandatów na poszczególne osiedla dokonuje Rada Nadzorcza przed każdym Walnym Zgromadzeniem, na którym odbywać się będą wybory nowego składu Rady Nadzorczej, biorąc pod uwagę liczbę członków w danym osiedlu.

5. W przypadku uzyskania przez 2 lub więcej kandydatów jednakowej liczby głosów na danej karcie do głosowania, do Rady Nadzorczej wchodzi ten, który uzyskał największą liczbę głosów podczas głosowania na swojej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli w dalszym ciągu jest wynik remisowy, rozstrzyga kolejność alfabetyczna nazwisk kandydatów.

§ 77

O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomień na klatkach schodowych we wszystkich budynkach wchodzących w skład zasobów SM Olecko.

1. Zawiadomienie powinno wskazywać również:

a) czas i miejsce Walnego Zgromadzenia,

b) porządek obrad,

c) informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad,

d) informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

2. Przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, otrzymują pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 78

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie nie może skreślić z porządku obrad poszczególnej sprawy lub odroczyć jej rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, za wyjątkiem wyborów i odwołań. Na wniosek 1/5 liczby członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia, głosowanie tajne przeprowadza się w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie organy Spółdzielni.
5. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
6. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Warunek, o którym mowa w ust. 6 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
8. Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w regulaminie obrad, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

§ 79

1. Członek Spółdzielni oraz Zarząd mogą zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
2. Powództwo o uchylenie uchwały powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza.

§ 80

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium, składające się z co najmniej 3 osób: przewodniczącego, zastępcy przewodniczącego i sekretarza. Obowiązki asesorów określone w § 80¹ ^{1 dodany} ust. 2 lit. c pełni w takim przypadku zastępca przewodniczącego zebrania. Dopuszczą się możliwość wyboru Prezydium w składzie 5 osób: przewodniczącego, zastępcy przewodniczącego, sekretarza, dwóch asesorów. Każda część Walnego Zgromadzenia może ustalić inny skład prezydium. Otwierający obrady przeprowadza wybory prezydium Zgromadzenia.

§ 80¹ ^{1 dodany}

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia.

2. Przewodniczący obrad poddaje pod głosowanie porządek obrad, jeżeli obecni zaproponowali zmianę w kolejności rozpatrywanych spraw.

Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:

- a) zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
- b) sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowaniem obrad,
- c) asesorów – liczenia głosów przy wyborach do komisji.

3. Przewodniczący obrad może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad.

§ 80² dodany

1. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera komisję:

- a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób,
- b) wniosków, w składzie 3 osób oraz w razie potrzeby
- c) wyborczą, w składzie 3 osób.

W przypadku małej ilości osób uczestniczących w obradach którejkolwiek części Walnego Zgromadzenia, nie wystarczającej do ukonstytuowania się komisji określonych w niniejszym paragrafie, dopuszcza się możliwość łączenia Komisji mandatowo-skrutacyjnej i wniosków, w jedną komisję.

2. Bezzwłocznie po wybraniu, komisje konstytuują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.

§ 80³ dodany

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy dana część Walnego Zgromadzenia została zwołana zgodnie z przepisami,
- 2) sprawdzenie listy obecności w celu zbadania ważności mandatów,
- 3) ustalenie, na podstawie listy obecności, stanu obecności członków,
- 4) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach oraz ogłaszanie wyników głosowań.

§ 80⁴ dodany

Do zadań komisji wyborczej należy:

- 1) zapoznanie zebranych z listami kandydatów, sporządzonymi przez Zarząd na podstawie zgłoszeń, o których mowa w § 76³ Statutu oraz z listami osób zgłoszonych, ale pominiętych na liście kandydatów z powodu niespełnienia przez te osoby wymogów określonych w §76³.
- 2) opracowanie alfabetycznych list kandydatów i przekazanie ich przewodniczącemu obrad,
- 3) przygotowanie kart do głosowania,

4) rozdanie członkom kart do głosowania,

5) zebranie oddanych głosów.

§ 80⁵ dodany

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji i po zakończeniu danej części Walnego Zgromadzenia przekazują przewodniczącemu obrad.

§ 80⁶ dodany

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.

2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej przedstawia protokół stwierdzający prawomocność danej części Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania, ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.

3. Każdą sprawę z porządku obrad referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.

4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący obrad otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania do referenta.

5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący obrad może przedłużyć czas wystąpienia do 7 minut.

6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący obrad zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

§ 80⁷ dodany

1. Przewodniczący obrad udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.

2. Poza kolejnością, przewodniczący obrad udziela głosu: członkom Rady Nadzorczej i Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 80⁸ dodany

1. Poza kolejnością przewodniczący obrad udziela także głosu w sprawie formalnej.

2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:

a) przerwę w obradach,

b) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,

c) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowań, jak: sprawdzenie listy obecności, itp.

3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik zgromadzenia przeciwny wnioskowi.

4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, głosu przeciw wnioskowi, przewodniczący posiedzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 80⁹ dodany

1. Głosowanie jawne odbywa się przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego obrad:, „kto jest za uchwałą”, a następnie:, „kto jest przeciw uchwale” oraz „kto się wstrzymał”.

2. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i opatrzoną nazwą organu, którego dotyczy głosowanie.

§ 80¹⁰ dodany

1. W razie wyborów, uprawnieni do głosowania, umieszczają na karcie do głosowania krzyżyk przy nazwisku popieranego przez siebie kandydata.

2. W razie głosowania nad odwołaniem, uprawniony do głosowania umieszcza krzyżyk w rubryce zawierającej słowa zgodne z jego wolą.

3. Karty do głosowania nad wyborem powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję wyborczą oraz pustą rubrykę przy nazwisku każdego kandydata.

4. Karty do głosowania nad odwołaniem lub w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu powinny zawierać imię i nazwisko danej osoby oraz trzy puste rubryki przy nazwisku, z których jedna podpisana winna być słowami „tak”, druga słowami „nie”, a trzecia słowami „wstrzymuję się od głosu”.

§ 80¹¹ dodany

1. Karty do głosowania wręcza, uprawnionym do głosowania, komisja wyborcza, po czym przewodniczący zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Jeżeli porządek obrad nie przewiduje wyborów i odwołania, w głosowaniu tajnym w sprawie udzielenia absolutorium, karty do głosowania wręcza osobom uprawnionym do głosowania komisja skrutacyjno-mandatowa.

2. Po zakończeniu głosowania, komisja skrutacyjno-mandatowa:

a) odbiera od członków karty wyborcze,

b) ustala liczbę ważnie oddanych głosów oraz liczbę głosów nieważnych,

c) ustala liczbę głosów oddanych na poszczególne osoby,

3. Nieważna jest karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić, na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą.

§ 80¹² dodany

Zgłoszone wnioski w sprawach nieobjętych porządkiem obrad wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawa spółdzielczego.

§ 81

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Jeżeli uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Zgromadzenia podpisują także te uchwały.
3. Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia przekazuje Zarządowi – w terminie 14 dni – podpisany protokół obrad wraz z załącznikami.
4. Niezależnie od obowiązku wymienionego w ust. 3 przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia obowiązany jest niezwłocznie przedłożyć Zarządowi wyniki głosowań nad każdą uchwałą objętą porządkiem obrad.
5. Protokoły i inne materiały dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
6. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół obrad kolegium.
8. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
9. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Protokół, o którym mowa w ust. 9 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział III. Rada Nadzorcza

§ 82.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.

§ 83.

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybranych spośród członków spółdzielni na okres 3 lat.

2. Osoba prawna będąca członkiem Rady Nadzorczej bierze udział w posiedzeniach Rady przez swojego pełnomocnika.

3. Do Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

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

§ 84.

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 85.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata – od Walnego Zgromadzenia, na którym wybrano jej skład, do Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru nowego składu Rady Nadzorczej. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia, podanym członkom do wiadomości w trybie § 77, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 86.

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

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

2/ zrzeczenia się mandatu;

3/ ustania członkostwa w spółdzielni.

§ 87.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do końca kadencji wchodzi osoba, która w ostatnich wyborach członków Rady Nadzorczej uzyskała kolejno największą liczbę głosów, z danego zespołu nieruchomości, z którego zwolnił się mandat.

§ 88.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1/ uchwalanie planów gospodarczych;

2/ nadzór i kontrola działalności spółdzielni a w szczególności:

a/ badanie i przyjmowanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;

b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię spraw członkowskich;

c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych jej członków.

3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu;

4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych;

5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni;

6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;

7/ składanie dla Walnego Zgromadzenia sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego;

8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;

9/ uchwalanie regulaminów:

a) przetargowego

b) rozliczania kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody

c) rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali

d) określający zasady podziału obowiązków pomiędzy SM a użytkownikami lokali w zakresie remontów, modernizacji i konserwacji obowiązujący w SM w Olecku

e) rozliczania kosztów inwestycji, ustalania kosztu budowy lokalu i zasad wnoszenia wkładów na lokale pochodzące z nowych inwestycji

f) funduszu remontowego

g) porządku domowego

h) przyjmowania członków, ustanawia praw do lokali

i) organizacyjnego

j) Komisji Rewizyjnej RN

k) Zarządu

l) premiowania członków Zarządu SM w Olecku;

10/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów;

11/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków

12/ uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny;

13/ uchylony

14/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale;

15/ uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu;

16/ uchylony

17/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy;

18/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie;

19/ **uchylony**

20/uchylony

21/ uchylony

22/ uczestniczenie w kontroli przeprowadzonej przez właściwe organy i nadzór nad wykonywaniem ich zaleceń;

23/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu;

24/ podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia innej działalności gospodarczej;

25/ podejmowanie uchwał w sprawie badania rocznego sprawozdania finansowego,

26/ podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,

27/ ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej wybieranych z określonych nieruchomości,

28/ ustalanie wynagrodzenia Prezesa i Z-cy Prezesa Zarządu,

29/ uchwalanie innych regulaminów określających zasady funkcjonowania Spółdzielni.

2. 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.

§ 89.

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 Zarząd Spółdzielni w ciągu 14 dni od dnia odbycia się Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 90.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związków, w których spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 91.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego dwaj zastępcy, sekretarz i przewodniczący Komisji rewizyjnej.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 92.

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 93.

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. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości: Przewodniczący RN 30%, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej 30%, członkowie Komisji Rewizyjnej 25%, pozostali członkowie Rady 20%- minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

3. Wynagrodzenie, o który mowa wyżej, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady Nadzorczej w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że jego nieobecność jest usprawiedliwiona.

4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 członkom Rady nie przysługuje.

Rozdział IV. Zarząd

§ 94.

1. Zarząd składa się z dwóch osób w tym prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą, spośród członków Spółdzielni. Prezesa Zarządu wybiera Rada Nadzorcza w drodze konkursu.
2. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien posiadać wyższe wykształcenie oraz umiejętność kierowania i organizowania pracy oraz 5-cio letni staż na stanowisku kierowniczym. Kandydat na Członka Zarządu powinien posiadać minimum średnie wykształcenie oraz umiejętność kierowania i organizowania pracy oraz 5-cio letni staż na stanowisku kierowniczym.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili z uzasadnionych powodów odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium / § 78 ust 1 /.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 95

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie innym organom spółdzielni w szczególności:
 - 1) ustanawianie praw do lokali,
 - 2) sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
 - 3) zaciąganie kredytów,
 - 4) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
 - 5) przyjęcie wniosków i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu
 - 6) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminów pracy i wynagradzania,
 - 7) prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 8) zabezpieczenie majątku spółdzielni;
 - 9) sporządzanie roboczych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
 - 11) udzielanie pełnomocnictw.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 96.

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.

W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

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

§ 97.

1. Oświadczenie woli za spółdzielnię składają przynajmniej 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. Oświadczenie skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem spółdzielni.

§ 98.

1. Zarząd może udzielić Prezesowi Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

2. Udzielenie przez Zarząd pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

Rozdział V. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 99

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

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

4. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:

1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,

2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.

7. Zarząd w terminie 30 dni od dnia podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 100

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

2. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni w pełnej wysokości, chyba że nie ponosi winy.

3. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej jako organy Spółdzielni ponoszą odpowiedzialność karną za spowodowaną szkodę zgodnie z przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze.

§ 101-103 dot. Zebrań Grup Członkowskich uchylone

Dział V. ZASADY FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

§ 104

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom Spółdzielni.

Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w § 69 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. Wartości środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych, nie zwiększają funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości, proporcjonalnie do udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej.

4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących jej mienie w zakresie obciążającym członków.

§ 105

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) Fundusz udziałowy,
 - 2) Fundusz zasobowy,
 - 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) Fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) Fundusz remontowy,
2. Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze celowe na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
 3. Tworzenie i rozliczanie funduszy określają stosowne regulaminy.
 4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek.
 5. Zaciągnięcie kredytu bankowego lub pożyczki wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

§ 106

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) z funduszu zasobowego,
 - 2) z funduszu udziałowego,
 - 3) z pozostałych funduszy statutowych.
2. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy fundusze każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 107

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
4. uchylony

Dział VI.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 108

Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

§ 109 ^{dodany}

Uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli Członków {Walne Zgromadzenie} zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku w dniu 30.07.2003 r i zawiera zmiany:

-z dnia 03.12.2007 r. zgodnie z Uchwałą Nr 2/2007 Nadzwyczajnego Zebrania Członków SM Olecko;

-z dnia 25.06.2008r. zgodnie z Uchwałą Nr 7/2008 Zebrania Przedstawicieli Członków SM Olecko .

Zmiany statutu zarejestrowane zostały w dniu 24.07.2008 postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego sygn. spr. OL. VIII NS-REJ. KRS/002613/08/296.

-z dnia 25.04.2017 r. i 26.04.2017 r. uchwalone przez Walne Zgromadzenie SM w Olecku. Zmiany statutu zarejestrowane zostały w dniu 23.06.2017 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego sygn. spr. OL.VIII NS-REJ.KRS/009395/17/858.

-z dnia 11.06.2018 r., 12.06.2018 r., 13.06.2018 r. uchwalone przez Walne Zgromadzenie SM w Olecku. Zmiany statutu zarejestrowane zostały w dniu 01.02.2019 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego sygn. spr. OL.VIII NS-REJ.KRS/017239/18/303.