

STATUT
Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie

- I. POSTANOWIENIA OGÓLNE
- II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI
- III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
- IV. WPISOWE I UDZIAŁY CZŁONKOWSKIE
- V. USTANIE CZŁONKOSTWA
- VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE
- VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI
 - Postanowienia wspólne
 - Walne Zgromadzenie
 - Rada Nadzorcza
 - Zarząd
 - Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu
- VIII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI
 - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - Prawo odrębnej własności lokalu
 - Najem lokali
- IX. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI
- X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI
- XI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie i w dalszej części statutu zwana jest „Spółdzielnią”.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Lublin. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- Ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 648) dalej nazywaną pr.s.
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 438) dalej nazywaną u.s.m.

oraz na podstawie niniejszego statutu.

§ 4

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

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
3. Spółdzielnia może także prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu określonego w § 4, a w szczególności:
 - prowadzić działalność w zakresie usług budowlanych i remontowych na rzecz swoich członków i osób trzecich,
 - prowadzić działalność inwestycyjną w zakresie robót budowlano-remontowych,
 - prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.
4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi oraz przystępować do związków spółdzielczych.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**§ 6**

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych :
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) której przysługuje odrębna własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
 - 5) będącą założycielem spółdzielni;
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

S T A T U T

Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie

-
4. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, jeżeli nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
 5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, z zastrzeżeniem treści ust. 3.
 6. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia sądu, lub wyboru Spółdzielni osoby, o których mowa w ust. 5 mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
 7. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 7

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2. nabycia ekspektatywy własności;
3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
7. wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sadowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W formie pisemnej dokonuje się także zmiany danych zawartych w deklaracji. Deklaracja zawiera następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko osoby fizycznej, a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz numery PESEL osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
2. Członek Spółdzielni może w deklaracji lub odrębnym pismem złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
2. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych.
3. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej/ w formie elektronicznej rejestr członków Spółdzielni zawierający:
 - 1) dane, o których mowa w § 8;
 - 2) liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 09.09.2017 r. udziałów;
 - 3) wysokość wniesionych wkładów;
 - 4) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - 5) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
4. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**§ 10**

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2/ prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością,
 - 3/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia, miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą jego przedmiotem oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami
 - 4/ prawo żądania w trybie określonym ustawą i statutem zwołania Walnego Zgromadzenia lub zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

- 5/ prawo zgłaszania w trybie określonym ustawą i statutem projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i/lub poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 6/ prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu Spółdzielni,
 - 7/ prawo odwoływania się w zakresie i w sposób określony statutem w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 8/ prawo przeglądania rejestru członków,
 - 9/ prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisów wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 10/ prawo żądania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 11/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem a także ze świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 12/ prawo żądania przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 13/ prawo żądania kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 14/ prawo do wynajęcia lokalu,
 - 15/ korzystanie z innych praw określonych w ustawie i statucie.
- 2. Koszty wydania kopii dokumentów określonych w ust. 1, z wyjątkiem odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie.
 - 3. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów określonych w ust. 1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania członkowi kopii tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni.
 - 4. 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 do sądu rejestrowego wniosek o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy zgłosić w terminie siedmiu dni od daty doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 12

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1/ przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na ich podstawie regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

- 2/ dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,
- 3/ korzystania z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 4/ korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym uprawnionym oraz dbania o poszanowanie mienia spółdzielni i jego zabezpieczenie,
- 5/ terminowego uiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6/ zawiadamiania Spółdzielni na piśmie o:
 - zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
 - zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - zmianie adresu do korespondencji w przypadku braku zawiadomienia pisma kierowane przez Spółdzielnię na dotychczasowy adres uznaje się za skutecznie doręczone liczny osób zamieszkujących w lokalu
- 7/ uzyskania zgody Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu,
- 8/ udostępnienia lokalu Spółdzielni:
 - niezwłocznie – w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, w celu zainstalowania oraz kontroli sprawności urządzeń pomiarowych zużycia wody, jak również dokonania odczytów wskazań tych urządzeń,
 - w określonych przez Spółdzielnię terminach - w celu okresowego, a w uzasadnionych wypadkach także doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, lub w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka.
 - w uzgodnionym terminie, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy – w celu wykonania niezbędnych robót.
- 9/ ścisłego przestrzegania zasad wynikających regulaminu porządku domowego,
- 10/ wykonywania innych obowiązków wynikających z ustawy i statutu Spółdzielni.

IV. WPISOWE I UDZIAŁY CZŁONKOWSKIE**§ 13**

1. Członek Spółdzielni od 09.09.2017 r. nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

§ 14

W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania odpisów oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

§ 15

1. Zwrot, o którym mowa w § 13 ust. 2 i § 14 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
2. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 1 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.

§ 16

1. Wpłaty z tytułu zwrotów, o których mowa w § 13 ust. 2 i § 14 dokonuje się na konto wskazane przez byłego członka, jego spadkobiercę lub osobę przez nich uprawnioną
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

V. USTANIE CZŁONKOSTWA**§ 17**

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 u.s.m. i art. 26 u.s.m.. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje wdanej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§18

1. Członek spółdzielni będący właścicielem może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

§ 19

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;

§ 20

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

§ 21

Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni.

§ 22

Członek spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 23

1. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w § 19 i § 20 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
2. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 24

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

STATUT
Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie

VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 25

1. Od uchwał podjętych między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Odwołanie przysługuje tylko do jednego, bezpośrednio wyższego organu.
3. Odwołania składa się w formie pisemnej za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni.

§ 26

1. W wypadkach wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 27

1. Od uchwał Zarządu członek może odwołać się do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania uchwały. Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie członka o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej oraz o skutkach niezachowania tego terminu.
2. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
3. Uchwała Zarządu, od której członek nie złożył odwołania w terminie określonym w ust. 1 oraz uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym są w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczne.

§ 28

1. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia ich doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego terminem.
2. Uchwała Rady Nadzorczej od której członek nie złożył odwołania w terminie określonym w ust. 1 oraz uchwała Walnego Zgromadzenia są w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczne.

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

§ 29

W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym można odwołać się także od decyzji w sprawach wniosków i skarg kierowanych do organów Spółdzielni.

§ 30

1. Wnioski i skargi kierowane przez członków do Zarządu Spółdzielni powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca od dnia ich złożenia, a gdy sprawa jest skomplikowana w terminie dwóch miesięcy.
2. Wnioski i skargi kierowane przez członków do Rady Nadzorczej Spółdzielni powinny być rozpatrzone w terminie trzech miesięcy od ich złożenia.
3. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi odpowiednio: Zarząd lub Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Jeśli wnioski lub skargi kierowane do Zarządu zostały załatwione negatywnie zainteresowanemu członkowi przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty rozpatrzenia sprawy.
5. Jeśli wnioski lub skargi skierowane do Rady Nadzorczej zostały załatwione negatywnie zainteresowanemu członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego terminem.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI***Postanowienia wspólne*****§ 31**

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1/ Walne Zgromadzenie
 - 2/ Rada Nadzorcza
 - 3/ Zarząd
2. Wybory do organów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka tego organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą liczbę głosów, zarządza się między tymi kandydatami głosowanie dodatkowe.

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

Walne Zgromadzenie**§ 32**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika, do którego stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciel ten nie może być wybierany na członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni.
4. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
5. Pełnomocnik, o którym mowa w ust. 2 i 4 nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa, z podaniem numeru lokalu w zasobach Spółdzielni.
6. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. Każdy członek Spółdzielni ma tylko jeden głos.
8. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a dodatkowo Zarząd Spółdzielni, obsługa prawna zgromadzenia, służby techniczne niezbędne do prawidłowego przebiegu zgromadzenia.

§ 33

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
1/uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

- 2/rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady nadzorczej i Zarządu w tych sprawach,
- 3/udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4/rozpatrywanie wniosków wynikających w przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7/oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8/podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9/podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10/rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11/uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
- 12/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14/ uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- 15/ wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

§ 34

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca każdego roku.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Zarząd Spółdzielni zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 35

1. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni zawiadamiani są na co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia przez wywieszenie w

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię (na tablicach informacyjnych) pisemnych informacji określających: czas, miejsce, porządek obrad Walnego Zgromadzenia a także wskazujących miejsce wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz pouczenie o prawie członków do zapoznania się z tymi dokumentami.

2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w ust. 1 zawiadamia się także na piśmie związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 36

1. Żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz projekty uchwał mają prawo zgłaszać: Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania określone w ust. 1 w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
3. Projekty uchwał Walnego Zgromadzenia, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań określonych w ust. 1, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Porządek obrad uzupełniony w wyniku żądań określonych w ust. 1 podaje się do wiadomości członków Spółdzielni w sposób określony w § 36 ust. 1.

§ 37

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni w sposób określony statutem. Zasada ta nie dotyczy uchwały w przedmiocie odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut stanowią inaczej. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”. Przy obliczaniu zwykłej większości głosów uwzględnia się głosy „za” i „przeciw”.
5. Uchwały w sprawie uchwalenia statutu i jego zmian, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium, połączenie Spółdzielni i zbycie nieruchomości Walne Zgromadzenie podejmuje większością 2/3 głosów.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członka Rady Nadzorczej oraz odwołania członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
7. Na żądanie co najmniej 1/5 liczby członków obecnych na walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne także w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 38

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni i Zarząd może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia. Właściciel lokalu niebędący członkiem może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu.
5. Jeżeli Zarząd Spółdzielni wytacza powództwo Spółdzielnie reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika – sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia dla Spółdzielni kuratora.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu wskutek jego wadliwego zwołania – powinno być ono wniesione 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 wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia zawiadomienia członka dokonanego w sposób wskazany w statucie.

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 39

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący rady nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz w głosowaniu jawnym. Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania Walnego Zgromadzenia i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 40

1. Z obrad Walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zobowiązany jest do przekazania Zarządowi Spółdzielni podpisanego protokołu z jego obrad wraz z niezbędnymi załącznikami (protokoły komisji, uchwały, sprawozdania, wnioski, itp.) w terminie 7 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Zarząd Spółdzielni przechowuje protokoły z Walnych Zgromadzeń co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują okresu dłuższego.

Rada Nadzorcza**§ 41**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 42

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych wyłącznie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby nieposiadające zdolności do czynności prawnych lub posiadające ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

pracy przez członka Rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby określone w § 57 statutu.
7. Niezależnie od przypadków określonych w ust. 3-6 – do Rady Nadzorczej nie może być wybrana osoba, która zalega wobec Spółdzielni z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych lub jest dłużnikiem Spółdzielni z innych tytułów albo pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią.
8. Kandydując do Rady Nadzorczej członek Spółdzielni zobowiązany jest złożyć pisemne oświadczenie o spełnianiu warunków określonych w ust. 3-7.

§ 43

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.

§ 44

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1/odwołania członka Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,

2/zrzeczenia się przez członka Rady Nadzorczej mandatu, które staje się skuteczne po dojsciu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,

3/ustania członkostwa w Spółdzielni,

2. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej, zwolniony mandat obejmuje osoba, która w głosowaniu nad wyborem członków Rady otrzymała największą ilość głosów spośród osób, które nie objęły mandatu. W przypadku, gdy wygaśnięcie mandatu więcej niż jednego członka Rady, mandaty obejmują kolejne osoby, które nie objęły mandatu. Kolejność obejmowania zwalnianych mandatów określa ilość uzyskanych głosów. W razie równej ilości głosów rozstrzyga dłuższy staż członkowski. Nowy członek Rady obejmuje mandat do końca kadencji osoby, którą zastępuje. Jeśli nie ma osoby, która według reguł powyższych mogłaby objąć mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka Rady.

§ 45

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2/nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

- a/badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
- b/dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- c/przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3/podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4/podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5/zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6/rozpatrywania skarg na działalność Zarządu,
- 7/składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych, a także podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem prawidłowości i rzetelności,
- 8/wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni, w tym Prezesa i jego Zastępcy,
- 9/podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 10/uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przez upoważnionych przedstawicieli,
- 11/uchwalanie regulaminu Zarządu Spółdzielni,
- 12/uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki Spółdzielni,
- 13/uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- 14/uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zatwierdzania wysokości opłat za lokale,
- 15/uchwalanie zasad rozliczania kosztów remontów oraz modernizacji budynków,
- 16/określanie wysokości opłat wnoszonych na fundusz remontowy,
- 17/uchwalanie regulaminu przeprowadzania przetargów i konkursów na roboty remontowo-budowlane,
- 18/uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,
- 19/zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w statucie,
- 20/podejmowanie, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, decyzji w przedmiocie umorzenia członkowi odsetek od nieterminowo regulowanych opłat,
- 21/(skreślony)
- 22/rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Zarządu Spółdzielni,

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

23/podejmowanie uchwał w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia wnioskowanych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 46

1. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni,
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
3. Członek Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

§ 47

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium, w skład którego wchodzi: Przewodniczący i sekretarz. Zadaniem Prezydium jest organizowanie prac Rady.
2. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
3. Prezydium Rady Nadzorczej oraz jej komisje mają jedynie charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej pracowników bez stosownej uchwały lub decyzji Rady.

§ 48

1. Pierwsze posiedzenie, w celu ukonstytuowania się Rady zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana nie później niż w ciągu 14 dni od dnia jej wyboru.
2. Inne, niż określone w ust. 1, posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca co najmniej raz na dwa miesiące.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być także zwołane na wniosek zgłoszony przez co najmniej 4 członków Rady lub przez Zarząd Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium lub komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i inne zaproszone osoby.
5. Funkcja członka Rady Nadzorczej sprawowana jest społecznie, przy czym członkom Rady przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 150 zł miesięcznie. Kwota ryczałtu miesięcznego może ulec zmniejszeniu wskutek nieusprawiedliwionej nieobecności członka na posiedzeniach.

§ 49

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

1. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego lub jego zastępcy, zwykłą większością głosów z wyjątkiem uchwały o odwołaniu członka Zarządu, dla podjęcia której wymagana jest większość 2/3 głosów.
2. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są w głosowaniu jawnym z wyjątkiem uchwał w sprawie wyboru lub odwołania członka Zarządu, które wymagają głosowania tajnego.
3. Na żądanie co najmniej 4 członków Rady Nadzorczej zarządza się głosowanie tajne także w innych sprawach.
4. Funkcję w Radzie Nadzorczej sprawuje się za wynagrodzeniem.

§ 50

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, obradowania i podejmowania uchwał, stawkę wynagrodzenia o której mowa w § 49 ust. 4 oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd**§ 51**

1. Zarząd składa się z 1-3 osób w tym Prezesa i jego Zastępcy.
2. Wybór Prezesa Zarządu odbywa się w drodze postępowania konkursowego.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy a także kompetencje w zakresie zarządzania nieruchomościami. Szczegółowe wymagania wobec kandydatów na członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.
4. Członków Zarządu powołuje i odwołuje w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do przepisów kodeksu pracy.
6. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
7. Odwołania członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 52

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie uchwał i decyzji we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w ustawie prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni do kompetencji innych organów. Do kompetencji Zarządu należy w szczególności:

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

- 1/opracowywanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2/realizacja zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów działalności Spółdzielni oraz wykonywanie związanych z tym czynności prawnych, organizacyjnych i finansowych,
 - 3/zawieranie wszelkich umów związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 4/podejmowanie decyzji w sprawach pracowniczych oraz sprawowanie kontroli i nadzoru nad wykonywaniem przez pracowników powierzonych im obowiązków,
 - 5/podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia lub odmowy przyjęcia w poczet członków spółdzielni i prowadzenie rejestru członków zgodnie z § 9 ust.3, sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych.
 - 6/ zwoływanie Walnych Zgromadzeń i ustalanie porządków ich obrad,
 - 7/ przygotowywanie projektów uchwał na Walne Zgromadzenia,
 - 8/ udzielanie pełnomocnictw,
 - 9/zgłaszanie do KRS zmian statutu oraz zmian innych danych Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - 10/współdziałanie z organami administracji rządowej i samorządowej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 53

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału kompetencji pomiędzy członków Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 54

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.
3. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwa Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

STATUT
Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie

Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 55

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć ze swego grona 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 i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd Spółdzielni w terminie 6 tygodni zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

§ 56

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 w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 57

Członek Rady Nadzorczej i Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

VIII.TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 58

1. Dla realizacji celu określonego w § 4 statutu Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni prawo

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu.

2. Spółdzielnia może także wynajmować członkom lub innym osobom lokale w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**§ 59**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części 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.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 60

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z wpisem spółdzielczych własnościowych praw do tych lokali.

§ 61

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 tego terminu, na wniosek spadkobiercy lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 62

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 63

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie lokalu w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 64

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. Prawo tak uzyskane Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy i wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową. 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 zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, 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, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z zastrzeżeniem, że jeśli wartość ta określana jest w trybie

STATUT
Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie

przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 65

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat określonych w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 66

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

§ 67

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa umowa.

§ 68

Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 69

Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to Spółdzielnia nie może odmówić

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

przyjęcia w poczet członków nie będącego członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 70

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jaki dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 71

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Najem lokali**§ 72**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność członkom Spółdzielni oraz innym osobom niebędącym członkami, w tym osobom prawnym.
2. Wyboru najemcy, spośród ubiegających się o najem dokonuje Zarząd Spółdzielni kierując się zasadą zapewnienia nieuciążliwości sposobu korzystania z lokalu przez najemcę.
3. W przypadku ubiegania się o wynajęcie jednego lokalu przez kilku członków Spółdzielni – wyboru najemcy spośród nich dokonuje na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza z uwzględnieniem zasady określonej w ust. 2.
4. Stawki czynszu najmu lokali określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

IX. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**§ 73**

1. Lokal przysługujący członkowi Spółdzielni lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni powinien być używany zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy jest połączone ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub/i zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali poczynione ze środków członków Spółdzielni i osoby nie będące członkami, którym przysługuje spółdzielcze

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu nie są zapisywane na wkłady budowlane nawet jeśli mają charakter trwałe i podnoszą wartość użytkową lokalu. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

4. Nakłady na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali ponoszone przez najemców lokali nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią, chyba, że umowa najmu stanowi inaczej.
5. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego obowiązującego na nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 74

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni - przez wnoszenie comiesięcznych opłat.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania - przez wnoszenie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni - przez wnoszenie comiesięcznych opłat.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach - przez wnoszenie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
5. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokali i nieruchomości wspólnych należą także koszty centralnego ogrzewania.
6. Jeśli na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię – osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności lokalu mogą korzystać z takiej działalności odpłatnie na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 75

Za opłaty, o których mowa w § 74 ust. 1-5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu również osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 76

1. Opłaty określone w § 74 przeznacza się wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni oraz osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 77

1. Opłaty określone w § 74 wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od pierwszego dnia następnego miesiąca kalendarzowego. W indywidualnych, wyjątkowo uzasadnionych sytuacjach Rada Nadzorcza może podjąć decyzje o umorzeniu odsetek w całości lub części.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego z zastrzeżeniem ust. 4.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów stałych a także centralnego ogrzewania Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby określone w ust. 2 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. Zmiany wysokości opłat określonych w ust. 3 i 4 wymagają uzasadnienia na piśmie.

§ 78

Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu mogą

STATUT**Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie**

kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty określone w § 79 ust. 3 (zależne od Spółdzielni) w dotychczasowej wysokości, zaś opłaty określone w § 79 ust. 4 (niezależne od Spółdzielni) w nowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**§ 79**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat określonych w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. 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.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, jeśli jest ona prowadzona, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z funduszu udziałowego, a następnie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 80

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych odrębnymi przepisami,
 - 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat wpisowego wnoszonego przez członków oraz z innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.
2. Spółdzielnia tworzy ponadto następujące fundusze:
 - 1) fundusz wkładów budowlanych powstający z wniesionych przez członków i osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu - wkładów budowlanych,
 - 2) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni i nie będące członkami Spółdzielni osoby, którym

STATUT
Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie

przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu oraz z innych źródeł określonych przepisami ustawowymi.

3. Spółdzielnia może także tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 81

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdanie roczne, łącznie z rachunkiem wyników powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przejrzeć i odpisać, a także otrzymać odpis tego sprawozdania na zasadach określonych w § 11 statutu Spółdzielni.

XI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 82

Organem właściwym do publikowania ogłoszeń spółdzielczych przewidziany w przepisach prawa jest „Monitor Spółdzielczy” wydawany przez Krajową Radę Spółdzielczą, z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 83

1. Zmiana statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. Zmiana statutu następuje przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów bądź przez uchwalenie całości aktualnego statutu.
3. Statut i jego zmiany obowiązują od daty ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 84

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustaw powołanych w § 3 statutu Spółdzielni.

Statut niniejszy został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 25.06.2024 r.

STATUT
Spółdzielnia Mieszkaniowa „SNOPKOWSKA” w Lublinie
