

S T A T U T SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ORUNIA" W GDAŃSKU

Tekst jednolity uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków
w dniu 29.06.2021 r.

2021



I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "ORUNIA" zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest Gdańsk,
natomiast adres do korespondencji to: Gdańsk (80-041), ul. Krzemowa 2.

§ 3

Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 4

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

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :

- 1) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z PKD),
- 2) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z PKD),
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z PKD),
- 4) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z PKD),
- 5) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (81.10.Z PKD),
- 6) działalność obiektów kulturalnych (90.04.Z PKD),

2. Przedmiot działalności określony w § 5 Spółdzielnia realizuje poprzez :

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) budowanie lub nabywanie małych domów mieszkalnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności lokali mieszkalnych i garaży w tych domach,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 6

Dla realizacji zadań określonych w § 4 i 5 Statutu Spółdzielni :

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną – na warunkach określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 4) prowadzi przetargową sprzedaż lokali,
- 5) wspiera lokalne programy i przedsięwzięcia związane z poprawą ładu, porządku i bezpieczeństwem na terenie zarządzanych nieruchomości.

§ 7

1. Spółdzielnia może prowadzić inną niż wymieniona w § 6 działalność gospodarczą wynikającą z realizacji celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4, w następującym zakresie:
 - 1) działalność handlowa i usługowa oraz szkoleniowa,
 - 2) dzierżawa terenu i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) wynajem nieruchomości i lokali na własny rachunek.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 8

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

§ 9

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

II. CZŁONKOWIE

§ 10

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni 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 od wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli przed upływem tego terminu tylko jedna z osób uprawnionych 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, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni,

2. Członkami Spółdzielni są również osoby, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym oraz do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub 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. Do czasu rozstrzygnięcia, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 12

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa odrębnej własności lokalu lub jego współmałżonka jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni powinna zawierać jego imię i nazwisko, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna – jej nazwę, siedzibą oraz numer wpisu i organ rejestrowy, ilość zadeklarowanych udziałów.
2. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, osób, o których mowa w § 12 ust. 1 Statut, jest zadeklarowanie wpłat:
 - 1) wpisowego,
 - 2) udziału albo udziałów.
4. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni nabywcy prawa odrębnej własności lokalu decyduje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały Zarządu, mając na uwadze spełnienie przez osobę składającą deklarację ustawowych przesłanek uprawniających do bycia członkiem Spółdzielni.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O treści uchwały dotyczącej przyjęcia w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale na adres wskazany we wniosku osoby ubiegającej się o przyjęcie.

8. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady w tej sprawie zainteresowany powinien być poinformowany w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Decyzja Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
9. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 12 ust. 3 oraz w § 15 Statutu.

A. Prawa i obowiązki członków.

§ 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i żądania rozpatrzenia wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad projektów uchwał i oznaczonych spraw,
 - 4) prawo otrzymania odpisu Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Zasady wydawania powyższych dokumentów określa Rada Nadzorcza,
 - 5) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 6) prawo zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni,
 - 7) prawo do przeniesienia własności lokalu,
 - 8) prawo do zamiany lokalu,
 - 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
 - 10) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
 - 11) prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń i usług Spółdzielni według zasad określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,
 - 12) prawo do otrzymania na żądanie kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu, wnoszonych przez członka do Spółdzielni,
 - 13) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej Spółdzielni,
 - 14) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
2. Uprawnienia przewidziane w ust.1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
 3. 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 lub naruszy przepisy ustawy o ochronie danych osobowych. Odmowa winna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu rejestrowego (Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy KRS, ul. Piekarnicza 10, 80-126 Gdańsk) o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 14

1. Członek jest obowiązany :

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) dbać i szanować mienie Spółdzielni,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka oraz zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 5) uiszczać regularnie opłaty określone w § 76 Statutu Spółdzielni,
- 6) uczestniczyć w kosztach budowy przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie i Statucie, w wysokości przypadającej na jego lokal,
- 7) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
- 8) pokryć koszty nabycia własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
- 9) uiszczać terminowo wymagane należności,
- 10) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 11) ponosić koszty naprawienia szkody w mieniu Spółdzielni spowodowanej przez członka lub osoby, za które członek ponosi odpowiedzialność,
- 12) utrzymywać swój lokal w należytym stanie, dokonywać bieżącej konserwacji i napraw wewnątrz zajmowanego lokalu w zakresie określonym w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 13) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 14) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 15) współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
- 16) zezwolić, na żądanie Spółdzielni, na wstęp do lokalu i pomieszczeń piwniczno-gospodarczych, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje; odczytu i kontroli urządzeń pomiarowych, rozliczeniowych, a także wykonanie innych czynności związanych z ochroną sanitarną, a dotyczących całego budynku,



- 17) ponosić koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wydawanych na jego żądanie – w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokalu ponosi koszty z tym związane, a w szczególności:
 - 1) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 2) spłaty zobowiązań związanych z tym lokalem,
 - 3) koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - 4) podatki oraz opłaty wg zasad określonych w odrębnych przepisach,
 - 5) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
3. W wypadku przebudowy, rozbudowy, adaptacji budynku członek jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy.

B. Wpisowe i udziały.

§ 15

1. Wpisowe i udział wynoszą odpowiednio: 200,00 zł oraz 500,00 zł.
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest zadeklarować wpłaty następującej ilości udziałów:
 - 1) jeden udział, jeżeli ubiega się o ustanowienie członkostwa na podstawie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni,
 - 2) jeden udział, jeżeli ubiega się o ustanowienie członkostwa, a jest zamieszkującym wspólnie współmałżonkiem osoby posiadającej prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni,
 - 3) trzy udziały, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego,
 - 4) jeden udział, jeżeli ubiega się o ustanowienie członkostwa na podstawie prawa odrębnej własności do garażu.
3. Zadeklarowane wpisowe oraz udziały członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Członek Spółdzielni może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić jego udziały. Wypłata udziałów następuje w wartości nominalnej. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat na udziały.
7. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem oraz w wypadku, gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
8. Jeżeli członkostwo ustanie przed wniesieniem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwrot udziałów Spółdzielnia dokona w terminie 30 dni od daty ustania członkostwa.

C. Ustanie członkostwa

§ 16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będącego podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten ma zastosowanie odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Osobie, której członkostwo w Spółdzielni ustało zwraca się udział członkowski, nie później niż w terminie 1 miesiąca po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo w Spółdzielni.

§ 17

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa winno być złożone na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
4. Okres wypowiedzenia może być skrócony za zgodą Zarządu.
5. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 18

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.



III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE

§ 19

1. Wniosek członka skierowany do Zarządu, jeśli Statut nie stanowi inaczej, powinien być rozpatrzony przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy, od dnia jego złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania 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 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym 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 rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz w postępowaniu sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
8. Doręczanie korespondencji między Spółdzielnią a członkiem, użytkownikiem lokalu, następuje poprzez:
 - a) pocztę lub innego koncesjonowanego operatora,
 - b) upoważnionego pracownika Spółdzielni,
 - c) wrzucenie do skrzynki oddawczej, poświadczone przez dwóch upoważnionych pracowników Spółdzielni,
 - d) oraz na wniosek członka Spółdzielni, za pośrednictwem poczty elektronicznej.
9. Zawiadomienia, komunikaty mogą być wywieszane na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 20

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich członków, Spółdzielnia może w drodze umowy ustanawiać w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność :

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, oraz wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 21

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 22

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo 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 rzeczowego zakresu robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.
4. Koszty budowy budynku i infrastruktury technicznej sfinansowane wkładami mieszkaniowymi i funduszem zasobowym pochodzącym z umorzonego kredytu stanowią wartość budynku mieszkalnego i infrastruktury i są objęte ewidencją jako majątek Spółdzielni.

§ 23

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 22 ust.1, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1 i ust.3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 22 ust. 1 Statutu.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 24

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie.

§ 25

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

§ 26

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 27 Statutu, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 lub 2 zamieszkiwała odpowiednio z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem.

§ 27

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 76 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 76 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego albo obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 26 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
5. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 28

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom Ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 29

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne, jeżeli zbywana część nie spełnia wymagania odrębnego lokalu.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca niezwłocznie zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu prawa.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 30

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

§ 31

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

§ 32

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas mogą oni :

- 1) dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź
- 2) wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku 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 spadkobierców lub Spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

§ 33

W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis § 32 stosuje się odpowiednio.

§ 34

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przepisy o egzekucji nieruchomości stosuje się odpowiednio.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za mieszkanie, 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.



§ 35

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba, że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

§ 36

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

C. Odrębna własność lokalu.

§ 37

Z osobą ubiegającą się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności 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 i rozliczenia kosztów budowy lokalu oraz odszkodowań,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie zakresu i trybu zmian elementów lokalu w stosunku do projektu technicznego,
- 6) określenie warunków rozwiązania umowy.

§ 38

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 37, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 39

1. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o uzyskanie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 37, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
2. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 40

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 37 odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie osoby, o której mowa w § 37 Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 37, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości lokalu następuje na podstawie ewidencji rzeczywistych kosztów wynikających z ksiąg rachunkowych Spółdzielni. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje po wniesieniu pełnego wkładu budowlanego, o którym mowa w § 55 - § 56.
4. Wartość lokalu nie zwiększa majątku Spółdzielni. Poniesione nakłady na budowę lokalu obciążają wniesiony wkład budowlany.

§ 41

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, posiadającej spółdzielcze prawo do lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 42

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali 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.

§ 43

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

§ 44

1. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności.
2. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu 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.

D. Najem lokalu

§ 45

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu mieszkalnego.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
8. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych w regulaminie przetargów.
9. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

V. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

A. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków.

§ 46

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tryb sprzedaży lub wynajmu odzyskanego przez Spółdzielnię lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

B. Zamiana lokali

§ 47

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu mieszkalnego dotychczasowego.
3. Zamiana spółdzielczego lokalu mieszkalnego może występować w następujących formach :
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
4. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
5. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni.

VI. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE

A. Zasady ogólne

§ 48

1. Osoba, która oczekuje na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu jest obowiązana uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie.

2. W razie wygaśnięcia lub przeniesienia prawa do lokalu - do rozliczeń - stosuje się wartość rynkową lokalu w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 49

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) i rozliczenie kosztów poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 56 dokonuje się w dwóch etapach :
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie zbiorczego zestawienia kosztów opracowanego w oparciu o dokumentację techniczną, kosztorys inwestorski oraz oferty wykonawców,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia rzeczywistych kosztów budowy.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych zawartych w zbiorczym zestawieniu kosztów sporządzonym dla każdego zadania inwestycyjnego i zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

§ 50

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 48, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowie o budowę lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 51

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

2. Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 52

Wnoszenie wkładu może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty osoba ubiegająca się o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

B. Wkłady mieszkaniowe

§ 53

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 54

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

C. Wkłady budowlane

§ 55

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie.

§ 56

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe), przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

D. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 57

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.

§ 58

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka 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 jest opróżnienie lokalu.

§ 59

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli nastąpiło rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, należny wkład jest zwracany na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.

VII. PRZEKSZTAŁCENIE I PRZENOSZENIE PRAW DO LOKALI

§ 60

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkowi posiadającemu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, którego koszt budowy sfinansowany został z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 61

Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są uprawnieni do żądania by Spółdzielnia przeniosła na nich własność lokalu.

§ 62

1. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować osobę wnioskującą o przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosku. Informacja powinna być przekazana w terminie 60 dni od daty wpływu wniosku.

§ 63

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali są rozliczane w ciężar kosztów eksploatacji Spółdzielni.

§ 64

Osoba wnioskująca o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązana wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 65

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 66

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne podjęcie prac przygotowawczych (np. wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów, wypisy z ksiąg wieczystych, itp.) lub ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty te ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi osoba, na którą przenoszona jest własność lokalu.

A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 67

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana, z zastrzeżeniem § 60 ust. 2, zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Warunki przeniesienia własności lokalu określa art. 12 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.
3. Zawarcie umowy następuje w formie aktu notarialnego.
4. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez Budżet Państwa (na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2162, z późn., zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu.

§ 68

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu :

- 1) spłaty przypadającej na jego 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, o których mowa w § 76 Statutu,
- 3) wniesienie opłat na pokrycie kosztów prac, o których mowa w § 66 Statutu.

§ 69

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na ich rzecz własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 70

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub do lokalu użytkowego w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 71

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lub do lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece(t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204, z późn. zm.).

§ 72

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.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

A. Zasady ogólne

§ 73

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) Fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 5) fundusz wkładów budowlanych,
 - 6) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 7) fundusz na remonty.
2. Odpisy na fundusz na remonty obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków, właścicieli lokali nie będących członkami oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze własne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej oraz przewidziane w odrębnych przepisach.

4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą poza Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych, który wynika z odrębnych przepisów.
5. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 09 września 2017 r.

§ 74

1. Spółdzielnia prowadzi działalność finansową na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 6 pkt 2 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 76 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

B. Inwestycje

§ 75

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe w ramach programu inwestycyjnego Spółdzielni uchwalonego przez Walne Zgromadzenie.
2. Spółdzielnia opracowuje plan rzeczowo-finansowy inwestycji w dwóch etapach:
 - I. przed rozpoczęciem procesu przygotowania inwestycji, który rozstrzyga w szczególności o :
 - 1) kręgu osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standardzie technicznym i funkcjonalno-użytkowym budynków i lokali,
 - 3) źródłach finansowania inwestycji (np. środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizacji obsługi procesu inwestycyjnego, systemu wykonawstwa (np. przez dewelopera),
 - II. po uzyskaniu pozwolenia na budowę i podpisaniu umowy z wykonawcą.
3. Zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalania kosztów budowy lokali określa regulamin.
4. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztów budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

C. Rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami.

§ 76

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, 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, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
 3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje odrębna własność lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
 4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów na warunkach określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
 5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3, obejmują: poszczególne lokale, nieruchomości wspólne, nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, a w szczególności: koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, domofonów, odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni, spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami oraz koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności lokali.
 6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

§ 77

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 76 ust. 1, 2 i 3 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim :
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),



- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, lokal lub inna jednostka np. gniazdo tv, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 78

1. Opłaty, o których mowa w § 76 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie lub w wymaganej wysokości należności Spółdzielnia może pobierać odsetki nie wyższe niż ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi i przekazania do dyspozycji Spółdzielni.
3. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby posiadające tytuł prawny do lokalu co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, a w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni termin powiadomienia wynosi co najmniej 14 dni. Powiadomienie winno nastąpić nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego te terminy. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Za opłaty, o których mowa w § 76 ust. 1 - 5, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5 pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.



§ 79

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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

D. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków.

§ 80

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych wraz z zaworami odcinającymi a także naprawy i wymiany instalacji centralnego ogrzewania w zakresie, który obejmuje piony i rozgałęzienia przyłączeniowe pomiędzy pionami i zaworami grzejnikowymi, instalacji gazowej oraz elektrycznej - z wyjątkiem urządzeń odbiorczych i osprzętu. Szczegółowy zakres napraw określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 81

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, dotyczy to również balkonów i loggi,
 - 2) naprawy okien i drzwi, i ich wymiana,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń oraz instalacji wodno-kanalizacyjnych do zaworów na pionach,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 7) wymiana uszkodzonych grzejników i zaworów.
2. Naprawa uszkodzeń wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu oraz na balkonach i loggiach, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkających obciąża członka Spółdzielni.
 3. Zasady oraz szczegółowy zakres napraw określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

E. Działalność społeczno-oświatowa i kulturalna

§ 82

Zasady rozliczania kosztów działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej oraz ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza, o ile Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o prowadzeniu tej działalności w Spółdzielni.

F. Porządek domowy w nieruchomościach Spółdzielni

§ 83

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza.

IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 84

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nie ograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni, określonych w ust. 1 pkt 2, wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Ilość kandydatów, o których mowa w ust.3, powinna być równa co najmniej ilości mandatów do obsadzenia. W przypadku równej ilości głosów oddanych na



kandydatów, przy jednoczesnym przekroczeniu ilości mandatów do obsadzenia, o wyborze decyduje losowanie.

5. Losowania, o którym mowa w ust.4 dokonuje Komisja Mandatowo-Skrutacyjna podczas ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za daną kandydaturą, natomiast przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz głosy wstrzymujące się.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie.

§ 85

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
3. Decyzję o podziale na części oraz o zasadach zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocników podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo 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.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
6. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej, swojej części Walnego Zgromadzenia. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
7. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie mają prawa do zabierania głosu.
8. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, a nadto mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 86

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowania uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyjątkiem odrębnej własności lokalu,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym,
- 16) ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej na daną kadencję,
- 17) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz uczestniczenia członków Spółdzielni w kosztach związanych z tą działalnością.

§ 87

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca. Walne Zgromadzenie podzielone na części winno odbyć się w okresie nie dłuższym niż 30 dni licząc od daty odbycia jego pierwszej części.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.



3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach określonych w ust. 3 Walne Zgromadzenie lub jego pierwsza część powinno odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 88

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie wszystkich członków Spółdzielni poprzez dostarczenie zawiadomienia do indywidualnej skrzynki odbiorczej na klatce schodowej i umieszczenie ogłoszenia na stornie internetowej Spółdzielni, a nadto Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowywanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez, co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 89

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.



3. W sprawach: likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni
4. Uchwały dotyczące zmian w przepisach Statutu oraz odwołania członków organów Spółdzielni są podejmowane większością 2/3 głosów łącznie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Uchwała w sprawie likwidacji Spółdzielni jest podejmowana większością 3/4 głosów łącznie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i ich odwołania.
6. Głosowanie tajne przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
7. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem ust.4.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna.

§ 90

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu i na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu, na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka, termin sześciotygodniowy wskazany w paragrafie poprzedzającym biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w Statucie.

§ 91

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i asesora. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Po dokonaniu wyboru Prezydium Przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne:
 - a) odczytanie listy udzielonych pełnomocnictw,
 - b) przyjęcie porządku obrad,
 - c) wybór komisji.



4. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera spośród członków Spółdzielni Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie min. 3 osób, której zadaniem jest:
 - sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników,
 - sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.
5. O ile w porządku obrad przewiduje się wybory do Rady Nadzorczej lub na Krajowy Zjazd bądź Kongres Spółdzielczości, wybiera się Komisję Wyborczą w składzie min. 3 osób. Zadaniem tej Komisji jest przedstawienie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej oraz delegatów na Krajowy Zjazd bądź Kongres Spółdzielczości. Listy kandydatów sporządza się w porządku alfabetycznym.
6. Każda komisja wybiera ze swego grona co najmniej przewodniczącego i sekretarza. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu zdanie odrębne z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.
7. Z czynności komisji sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący Komisji i Sekretarz.

§ 92

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Zebrania otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Zabierający głos przedstawia swoje imię i nazwisko jak również adres zamieszkania. Przewodniczący Zebrania może ograniczyć czas wystąpień za zgodą obecnych. Dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie. Dyskusja dotyczy spraw objętych porządkiem obrad.
2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni przysługuje prawo do głosu poza kolejnością.
3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówienia. Nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos.
4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania w szczególności dotyczące :
 - głosowania bez dyskusji,
 - przerywania dyskusji,
 - zamknięcia listy mówców,
 - ograniczenia czasu przemówień,
 - zarządzenia przerwy w obradach,



- kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy - jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

6. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący zarządza głosowanie.
7. Sprawy dotyczące sposobu i przebiegu obrad nie uregulowane w Statucie rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia, zgodnie z Prawem Spółdzielczym oraz powszechnie przyjętymi zasadami obrad.

§ 93

1. Po zakończeniu każdej części Walnego Zgromadzenia jego Prezydium przekazuje Zarządowi Spółdzielni wyniki głosowań z tej części Walnego Zgromadzenia, w tym protokoły powołanych komisji. Protokoły oraz wyniki głosowań nad uchwałami podjętymi w głosowaniu tajnym nie podlegają ogłoszeniu na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia i są przekazywane w zamkniętych kopertach Zarządowi Spółdzielni do przechowania do ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
2. Na ostatniej części Walnego Zgromadzenia Komisja Mandatowo-Skrutacyjna na podstawie dokumentów przekazanych przez Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia (w tym ostatniej części Walnego Zgromadzenia) - opracowuje zbiorcze wyniki głosowań nad uchwałami oraz wyborem lub odwołaniem członków organów Spółdzielni. Protokół w tej sprawie stanowi załącznik do protokołów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i jest podawany do wiadomości członków Spółdzielni obecnych na zebraniu oraz wszystkich członków Spółdzielni poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni.
3. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie do 30 dni, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Protokół każdej części Walnego Zgromadzenia powinien zawierać datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść podjętych uchwał, podstawowe dane liczbowe odnośnie przyjętych bilansów i zatwierdzonych planów. Przy uchwałach podejmowanych w głosowaniu jawnym, należy podawać liczbę oddanych głosów za uchwałą i przeciw niej.
5. Lista obecności oraz lista udzielonych pełnomocnictw stanowią załącznik do protokołu.
6. Protokoły każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni.
7. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

B. Rada Nadzorcza.

§ 94

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.



§ 95

1. Rada Nadzorcza składa się z od 9 do 11 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 96

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. W terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni. Kandydat przed upływem w/w terminu winien złożyć w Spółdzielni:
 - pisemną zgodę na kandydowanie,
 - oświadczenie o nie zajmowaniu się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni,
 - oświadczenie o nie pozostawianiu w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - oświadczenie o nie zaleganiu z opłatami wobec Spółdzielni,
 - oświadczenie o liczbie i okresach kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
3. W przypadku niespełnienia warunków określonych w ust. 2 lub złożenia niezgodnego z prawdą oświadczenia, zgłoszenie uważa się za nieskuteczne, a kandydata nie zamieszcza się na liście wyborczej.
4. Kandydatów na delegatów na Krajowy Zjazd bądź Kongres Spółdzielczości zgłasza Rada Nadzorcza.
5. Wybory do Rady Nadzorczej oraz odwołanie członków Rady dokonywane są w głosowaniu tajnym.
6. Głosowanie tajne przeprowadza się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
7. Karty wyborcze wydawane są uprawnionym do głosowania wg listy obecności.
8. Kandydaci zamieszczeni na karcie wyborczej mają prawo zaprezentowania się na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
9. Głosowanie polega na wykreśleniu nazwisk kandydatów, na które osoba głosująca nie oddaje swojego głosu. Za głos ważny uznaje się kartę, na której zostawiono co najmniej jedno nazwisko oraz co najwyżej taką ilość nazwisk, która odpowiada ilości wybieranych członków Rady Nadzorczej.
10. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
11. W przypadku równej ilości głosów oddanych na kandydatów, przy jednoczesnym przekroczeniu ilości przewidzianych miejsc w Radzie Nadzorczej, o wyborze decyduje losowanie zgodnie z § 84 ust.4 i 5 Statutu.
12. Z wyborów sporządza się protokół zawierający wykaz kandydatów z ilością otrzymanych głosów.



37

§ 97

1. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na Walnym Zgromadzeniu, w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
2. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała o wyborze takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy z członkiem Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 98

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 Walne Zgromadzenie,
- 2) zrzeczenie się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 99

Na wakujące miejsce członków Rady Nadzorczej, którzy utracili mandaty, wchodzi do końca kadencji Rady Nadzorczej osoby, które kandydowały w wyborach do Rady Nadzorczej i otrzymały największą liczbę głosów po osobach, które weszły w skład Rady.

§ 100

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia lub utworzenia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zaciągnięcia kredytu w ramach sum ustalonych przez Walne Zgromadzenie,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu, oraz reprezentowanie Spółdzielni



38



- przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 11) uchwalanie regulaminu użytkowania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie (§ 87 ust. 5)
 - 17) uchwalanie regulaminu ustanawiania praw do lokali, zamiany lokali mieszkalnych oraz najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 18) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale,
 - 19) podejmowanie uchwał w sprawie przeprowadzenia lustracji w Spółdzielni, uczestniczenie w niej i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
 - 20) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni,
 - 21) podejmowanie decyzji w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz uchwalanie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 22) uchwalanie innych regulaminów i zasad regulujących sprawy wewnętrzne Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz za pośrednictwem upoważnionego członka Rady Nadzorczej może sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu wybiera biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego.
 4. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 101

1. Posiedzenie 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 celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 102

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

§ 103

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, jego zastępcę, sekretarza i przewodniczących stałych komisji.

§ 104

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

§ 105

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Zasady wynagradzania określa Regulamin Rady Nadzorczej z uwzględnieniem art. 8² ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 106

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

C. Zarząd.

§ 107

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób wybranych przez Radę Nadzorczą, w tym prezesa Zarządu. Rada Nadzorcza może rozpisać konkurs na wybór członka lub członków Zarządu.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (§ 86 ust.2 Statutu).
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie odwołania członka Zarządu, prawo do rozwiązania stosunku pracy przysługuje także Spółdzielni, w imieniu której działa kierownik zakładu pracy lub osoba wyznaczona.

§ 108

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów o: budowę lokali, ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, ustanowienie odrębnej własności lokalu, przeniesienie własności lokalu,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych w granicach upoważnień Rady Nadzorczej, i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) podejmowanie innych czynności, nie zastrzeżonych innym organom Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

§ 109

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 108 ust. 2 pkt. 1, 2, 5, 6, 7 i 8 Statutu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.



§ 110

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 111

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

§ 112

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni (§ 108 Statutu) lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 113

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć swojego członka do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.



§ 114

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania z Rady Nadzorczej lub z Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności. W takim wypadku o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
3. Zarząd nie może powierzyć członkom Rady Nadzorczej ani członkom ich rodzin, wykonywania pracy na podstawie umowy cywilnoprawnej oraz zlecić świadczenia usług i dostaw.

§ 115

1. Członek Rady Nadzorczej i Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem, zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają zastosowanie przepisy Ustawy Prawo spółdzielcze, część IIa – Przepisy karne.

X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 116

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków zmiany Statutu wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 117

1. Statut opracowano na podstawie Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze oraz Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze oraz Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

*Statut Spółdzielni zarejestrowany został w Sądzie Rejonowym w Gdańsku Wydział II Cywilny-Nieprocesowy w dniu 03.09.1983 r.
Ostatnia zmiana Statutu uchwalona została przez W.Z. w dniu 29.06.2021 r.*



SPIS TREŚCI :

	strona nr :
I. Postanowienia ogólne	2
II. Członkowie	4
A. Prawa i obowiązki członków	6
B. Wpisowe i udziały	8
C. Ustanie członkostwa	9
III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	10
IV. Tytuły prawne do lokali	11
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	11
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	14
C. Odrębna własność lokalu	16
D. Najem lokali	18
V. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków	19
A. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków	19
B. Zamiana lokali	19
VI. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczanie	19
A. Zasady ogólne	19
B. Wkłady mieszkaniowe	21
C. Wkłady budowlane	21
D. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	22
VII. Przekształcenie i przenoszenie praw do lokali	22
A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	24
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu	24
VIII. Gospodarka Spółdzielni	25
A. Zasady ogólne	25
B. Inwestycje	26
C. Rozliczenie kosztów zarządzania nieruchomościami	26
D. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków	29
E. Działalność społeczno-oświatowa i kulturalna	30
F. Porządek domowy w nieruchomościach Spółdzielni	30
IX. Organy Spółdzielni	30
A. Walne Zgromadzenie	31
B. Rada Nadzorcza	36
C. Zarząd	40
D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	42
X. Przepisy przejściowe i końcowe	43