

102 15/10/060

**STATUT SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „NASZ DOM”
w Lublinie**

DZIAŁ PIERWSZY

POSTANOWIENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ 1. Postanowienia wstępne

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom”
zwana dalej w skróceniu „Spółdzielnią”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Lublin.
2. Spółdzielnia działa na terenie Lublina.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.

§ 4

Spółdzielnia może zakładać związki spółdzielcze i przystępować do takich związków z poszanowaniem zasad określonych w prawie spółdzielczym, uczestniczyć w spółkach cywilnych i handlowych oraz zawierać umowy o współpracy z innymi osobami.



ROZDZIAŁ 2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni

§ 5

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

§ 6

Przedmiotem działalności Spółdzielni, według załącznika Nr 1 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007r w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (Dz. U. Nr 251, poz. 1885), jest:

- 1) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – **41.10.Z**
- 2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – **41.20.Z**
- 3) roboty związane z budową dróg – **42.11.Z**

- 4) roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych – **42.22.Z**
- 5) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – **43.11.Z**
- 6) przygotowanie terenu pod budowę – **43.12.Z**
- 7) wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich – **43.13.Z**
- 8) wykonywanie instalacji elektrycznych – **43.21.Z**
- 9) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – **43.22.Z**
- 10) tynkowanie – **43.31.Z**
- 11) zakładanie stolarki budowlanej – **43.32.Z**
- 12) posadzkarstwo, tapetowanie, oblicowywanie ścian – **43.33.Z**
- 13) malowanie i szklenie – **43.34.Z**
- 14) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych – **43.91.Z**
- 15) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – **68.10.Z**
- 16) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – **68.20.Z**
- 17) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – **68.32.Z**

§ 7

Przedmiot działania wymieniony w §6 obejmuje:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 8

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Ponadto Spółdzielnia może:
 - 1) zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 2) prowadzić działalność inwestycyjną w zakresie oznaczonym w §7,
 - 3) nabywać potrzebne jej nieruchomości,
 - 4) zaciągać kredyty na realizację przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych,
 - 5) prowadzić - na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia – inną działalność gospodarczą w formie zakładów pomocniczych, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w §5.

DZIAŁ DRUGI CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. Powstanie członkostwa w Spółdzielni

§ 9

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 „ekspektatywą własności”
 - 5) będącej założycielem spółdzielni z zastrzeżeniami wskazanymi w przepisach prawnych.
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 albo prawa odrębnej własności lokalu.
 3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniami wskazanymi w przepisach prawnych. Osobie tej 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 Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.


§ 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę,
 - 2) liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, w odniesieniu do członków, którzy przystąpili do Spółdzielni przed dniem 9 września 2017 r.,
 - 3) wysokość wniesionych wkładów budowlanych, a także zmiany danych w tym zakresie,
 - 4) wysokość zadłużenia z tytułu wnoszonych opłat eksploatacyjnych,
 - 5) wysokość i sposób rozliczeń kosztów z tytułu poboru energii cieplnej do celów ogrzewania poszczególnych lokali w danej nieruchomości, korzystania z zimnej i ciepłej wody przez osoby w tych lokalach,
 - 6) datę powstania i ustania członkostwa,
 - 7) informację o występujących przeszkodach natury formalnej i prawnej związanych ze zbyciem części wspólnej w danej nieruchomości.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Pisma Spółdzielni kierowane do jej członka wysyła się na adres ostatnio wskazany przez członka. W razie nie wskazania Spółdzielni przez członka zmiany adresu, pismo wysłane przez Spółdzielnię na adres ostatnio wskazany i zwrócone przez pocztę z powodu nie przebywania adresata pod tym adresem, poczytuje się za doręczone członkowi w dniu zwrotu przesyłki przez pocztę.

ROZDZIAŁ 2. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,

- 
- 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw lub projektów uchwał,
 - 6) prawo do zaznajomienia się z protokołami obrad organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych protokołów,
 - 7) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 8) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów,
 - 9) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 10) prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami i fakturami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania kopii tych dokumentów,
 - 11) prawo zaznajomienia się z protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji oraz otrzymywania kopii tych dokumentów,
 - 12) prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych dokumentów,
 - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach określonych w statucie,
 - 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń i świadczeń Spółdzielni,
 - 15) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - b) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 - 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
 - 17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 18) korzystanie z innych praw określonych w ustawach lub statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie mogą naruszać przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych.
 3. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 6, 10, 11 i 12 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 4. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.

§ 12

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty eksploatacyjne,
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni w częściach przypadających na ich lokale,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię na piśmie o zmianie zgłoszonych danych,
- 6) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię na piśmie o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 8) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 9) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 10) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych

wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, a także oceny zgodności wykonywanych remontów i modernizacji we własnym zakresie, z prawem budowlanym lub dokumentacją projektową,

- 13) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 14) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 15) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

Rozdział 3. Ustanie członkostwa w Spółdzielni

§ 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 14

Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

§ 15

Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 16

1. Osoba będąca założycielem Spółdzielni, a także właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się następujący dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17

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

ROZDZIAŁ 4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze


§ 18

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania terminu.

§ 19

Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 20

- 
1. Od uchwał Rady Nadzorczej, członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
 2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 21

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

DZIAŁ TRZECI ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne

§ 22

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

§ 23

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 22 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgłoszonych w sposób określony w dalszych postanowieniach statutu. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za” i „przeciw” uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

§ 24

Członkowie osoby fizyczne o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mającej tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swych ustawowych przedstawicieli.

ROZDZIAŁ 2. Walne Zgromadzenie

§ 25

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 26

1. Członek może brać udział 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 pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnikiem nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 27

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołana przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia, zgodnie z ust.5 przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 28

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia:
 - członkowie,
 - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości przedstawicieli, osób i organizacji wymienionych w ust.1 na 7 dni przed terminem posiedzenia w sposób określony w ust.1 i 2.
4. Rada Nadzorcza, Zarząd lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia oraz mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad lub przedstawić projekty uchwał, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd winien wyłożyć do wglądu w siedzibie Spółdzielni zgłaszane projekty uchwał lub projekty uchwał wynikające z żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 29

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 28. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę członków na każdej z części Walnego Zgromadzenia.

§ 30

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady .
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. Członkom Prezydium Walnego Zgromadzenia, o których mowa w ust.2 przysługuje jednorazowe wynagrodzenie brutto za udział w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia w następujących wysokościach:
 - a) przewodniczący WZ - 100 zł.
 - b) zastępca przewodn. WZ - 50 zł.
 - c) sekretarz WZ - 100 zł.W przypadku przerwy w obradach Walnego Zgromadzenia wynagrodzenie to przysługuje po przeprowadzeniu całości obrad i podpisaniu protokołu z jego obrad przez przewodniczącego i sekretarza.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 41 dokończenia przerwanych Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 32

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

§ 33

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:


- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 11) uchwalanie zmian do statutu,

- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków.

§ 34

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
4. Prezydium Walnego Zgromadzenia przekazuje dokumentację z Walnego Zgromadzenia Zarządowi Spółdzielni za pisemnym potwierdzeniem (protokolarnie) po uprzednim sprawdzeniu jej kompletności przez przekazującego i przyjmującego.

§ 35

- 
1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
 2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
 3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
 4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
 5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a Spółdzielnię, w której nie powołuje się Rady Nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
 6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
 7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
 8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 36

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie. W skład komisji mandatowo-skrutacyjnej powołanej na Walnym Zgromadzeniu nie mogą wchodzić osoby kandydujące do Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ 3. Rada Nadzorcza

§ 37

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 3-5 osób wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Osoba wybrana do rady nadzorczej może być członkiem tej rady przez dwie kolejne kadencje.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Rozdziału mandatów na określone budynki, dokonuje Rada Nadzorcza przed każdym Walnym Zgromadzeniem, na którym dokonywane będą wybory, biorąc za podstawę liczbę członków Spółdzielni według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym odbywa się Walne Zgromadzenie.

§ 38

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące:
 - 1) członkami Zarządu Spółdzielni,
 - 2) pracownikami Spółdzielni,
 - 3) kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 4) pełnomocnikami Zarządu,
 - 5) z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie po upływie kadencji, z tym zastrzeżeniem, że nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i liczy się od dnia Walnego Zgromadzenia, w którym dokonano wyboru Rady Nadzorczej i kończy się w dniu, na który zwołano Walne Zgromadzenie w roku kalendarzowym, w którym upływa okres trzyletni liczony od daty dokonania wyboru Rady Nadzorczej.

§ 39

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu,
 - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązania umowy o pracę ze Spółdzielnią.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, może wejść do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie inny członek Spółdzielni.

§ 40

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywania okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków

- organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 8) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
 - 9) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
 - 12) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
 - 13) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 14) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
 - 15) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 16) uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne,
 - 17) uchwalenie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 18) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
 - 19) uchwalenie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 20) uchwalenie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 21) uchwalenie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia, w tym Regulaminu przeprowadzania przetargu na zbycie lokalu w trybie art. 17¹¹ ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 22) określenie lokali do wynajmu i określenie kryteriów wyboru najemców,
 - 23) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i Pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni z zastrzeżeniem przepisów ustawy o ochronie danych osobowych oraz obowiązujących w Spółdzielni regulaminów.
 3. Rada składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 41

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od daty odbycia tego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków



Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie do 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.


§ 42

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków Rady.

§ 43

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz w miarę potrzeb inne komisje stałe lub czasowe. Zadaniem Komisji Rewizyjnej jest badanie gospodarki finansowej Spółdzielni, prawidłowość rozliczeń z członkami Spółdzielni, wstępne badanie sprawozdań finansowych i kontrola zabezpieczenia majątku Spółdzielni.

§ 44

- 
1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
 2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
 3. Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd. Zakres tej obsługi określony jest uchwałą Rady Nadzorczej.
 4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie za udział w posiedzeniach nie wyższe niż minimalne wynagrodzenie za pracę. Zasady tego wynagrodzenia ustala Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ 4. Zarząd

§ 45

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 46

1. Zarząd składa się z 2-4 osób w tym Prezesa oraz członków zarządu wybranych przez Radę Nadzorczą w następujący sposób:
 - 1) Prezesa Zarządu spośród nieograniczonej liczby kandydatów,
 - 2) pozostałych członków zarządu poprzez głosowanie nad wnioskiem Prezesa Zarządu,
 - 3) Prezes Zarządu powinien posiadać niezbędne dla sprawowania tej funkcji kwalifikacje zawodowe, tj. odpowiednie wyższe wykształcenie, co najmniej pięcioletnie doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się – w drodze konkursu – znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Prezesa i członków zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.

Odwołanie może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów i wymaga pisemnego uzasadnienia.

3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza. W takim wypadku postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę lub umowę cywilno - prawną.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 47

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie, innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie czynności oraz zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz o budowę tych lokali,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
 - 7) ustalenie porządku obrad na Walne Zgromadzenie po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,



§ 48

Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 49

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

§ 50

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, na których podejmowane są decyzje zastrzeżone w Regulaminie Zarządu do kompetencji kolegalnych. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne


- określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu, a w jego nieobecności przez wyznaczonego członka Zarządu.
 4. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie.
 5. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów w obecności ponad połowy liczby członków Zarządu.
 6. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę jej członek.
 7. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

§ 51

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

ROZDZIAŁ 5. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 52

- 
1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
 2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
 3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
 4. Członkowie Rady Nadzorczej 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 odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
 5. Pod podjęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
 6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
 7. Zarząd w terminie 3 miesięcy zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 53

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające

z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

DZIAŁ CZWARTY GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne

§ 54

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 55

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 56

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 57

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów budowlanych,
- 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 58

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 62 ust.4 pkt. 3 statutu.

§ 59

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 8 ust.1 statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 61 statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

ROZDZIAŁ 2. Podejmowanie przedsięwzięć inwestycyjnych

§ 60

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

ROZDZIAŁ 3. Sprawowanie zarządu nieruchomościami

§ 61

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat eksploatacyjnych na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniami wynikającymi z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Ponadto uczestniczą w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Powyższe obowiązki wykonują przez uiszczanie opłat eksploatacyjnych na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniami wynikającymi z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa powyżej w ust. 1 - 4, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 i 4, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
7. Opłaty określone w ust. 1-4 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 62

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 75, jest ustalona na podstawie:
 - 1) planu gospodarczego zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.

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.

§ 66

Zasady utrzymania zasobów mieszkaniowych i otoczenia Spółdzielni określa regulamin użytkowania mieszkań i porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 67

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.



ROZDZIAŁ 4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 68

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

DZIAŁ PIĄTY PRAWA DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne

§ 69

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
 - 1) ustanowić na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. Lokale odzyskane przez Spółdzielnię, wolne w sensie prawnym, Spółdzielnia sprzedaje w drodze przetargu. Zasady sprzedaży takich lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**ROZDZIAŁ 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
lokalu o innym przeznaczeniu oraz do miejsca postojowego
w garażu wielostanowiskowym**

§ 70

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. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współprawnikom z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 71

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 72

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 73

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych, 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 sądowego żądać sprzedaży własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 74

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 75

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

§ 76

1. 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. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 77

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

§ 78

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ 3. Odrębna własność lokalu

§ 79

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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 ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

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

§ 80

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę, 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. Nabywanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

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

§ 81

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę wskazaną w § 79 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba wskazana w § 79 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy o budowę, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 82

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w § 79 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę wskazaną w § 79, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 83

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby o której mowa w § 79 nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 84

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 wyodrębnią się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1, z uwzględnieniem zasad zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 85

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 86

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Postanowienia § 48 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 87


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.

§ 88

Przepisy § 79-87 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

ROZDZIAŁ 4. Najem lokalu

§ 89

- 
1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiono spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
 2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust.1 członkom Spółdzielni.
 3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 90

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą.

DZIAŁ SZÓSTY

ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

ROZDZIAŁ 1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych

§ 91

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty powstania członkostwa w Spółdzielni.

2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 1 i 2 członek powiadamiany jest pisemnie.
4. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów o budowę przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

ROZDZIAŁ 2. Zamiana lokali

§ 92

1. W przypadku, gdy członkom Spółdzielni lub członkom różnych spółdzielni przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali, a członkowie wyrażają chęć wzajemnej zamiany swych lokali, to zamiany takich lokali dokonuje się w drodze cywilnoprawnej umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
2. Postanowienia ust. 1 mają zastosowanie także do osób nie będących członkami, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu.

§ 93

1. W przypadku, gdy członek Spółdzielni lub inna osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wyraża chęć dokonania zamiany swego lokalu z członkiem, któremu przysługuje w innej Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wówczas każdy z członków składa rezygnację z dotychczas przysługującego mu prawa do lokalu pod warunkiem ustanowienia na jego rzecz lokalu zamiennego.
2. Po złożeniu rezygnacji, o której mowa ust. 1, Spółdzielnia wypłaca dotychczasowemu swemu członkowi należność według wartości rynkowej lokalu z tytułu wygasłego prawa, bądź zalicza tę należność na poczet wymaganego wkładu budowlanego (w sytuacji, gdy zwalnający lokal przekaże w drodze darowizny należny mu wkład osobie obejmujące lokal w drodze zamiany).
3. Po uregulowaniu przez członka obejmującego ten lokal pełnego wkładu budowlanego (według wartości rynkowej lokalu) Spółdzielnia ustanawia na jego rzecz prawo odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego.
4. Wypłata dotychczasowemu członkowi należności wymienionej w ust. 2 następuje w terminie 14 dni od dnia uregulowania przez członka obejmującego ten lokal wkładu budowlanego, o którym mowa w ust. 3
5. Do zamiany lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu stosuje się odpowiednio postanowienia ust.1-4.

DZIAŁ SIÓDMY

ZASADY WNOŠZENIA I ROZLICZANIA WKŁADÓW

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 94

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych w wysokości i terminach określonych w umowie o budowę.

§ 95

1. Ustalenie i rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa odrębnej własności lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu;
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Ustalenie i rozliczenia kosztów poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczkowych 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 rozliczenie 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).
3. Regulamin, o którym mowa w ust.2, powinien być udostępniony na żądanie członka, z którym zawierana jest umowa o budowę lokalu.



§ 96

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 97

Wstępne ustalenie wartości początkowej i ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 98

Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek zobowiązany jest do pokrycia kosztów tego kredytu.

ROZDZIAŁ 2. Wkłady budowlane

§ 99

Członek Spółdzielni ubiegający się o prawo własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy


o ustanowienie odrębnej własności lub w wysokości określonej w drodze przetargu z poszanowaniem regulaminu Rady Nadzorczej o przeprowadzeniu przetargu w Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 3. Rozliczanie wkładów w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 100

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona 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. Tryb i zasady przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną 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 wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 101

- 
1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego.
 2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
 3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

DZIAŁ ÓSMY PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne

§ 102

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia w ustawowym terminie zawarła z nim umowę przeniesienia własności lokalu, chyba że występują przeszkody wskazane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Żądanie członka dotyczące zawarcia z nim umowy przeniesienia własności lokalu powinno być złożone w formie pisemnej, określać w sposób jednoznaczny wolę członka zawarcia takiej umowy, wskazywać położenie lokalu i zawierać czytelny podpis.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, wówczas żądanie członka, o którym mowa w ust.2, powinno być podpisane przez wszystkie osoby, którym przysługuje to prawo.

§ 103

Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

§ 104

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

ROZDZIAŁ 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 105

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana 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 eksploatacyjnych.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 106

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo 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.

§ 107

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art.24 ust.2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece.

ROZDZIAŁ 3. Przenoszenie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 108

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- 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 eksploatacyjnych.

§ 109

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokali i wpisu do księgi wieczystej obciążają w odpowiednich ułamkowych częściach tych członków Spółdzielni albo osoby niebędące członkami Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu.

DZIAŁ DZIEWIĄTY POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 110

Niniejszy, zmieniony statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 04.06.2018r (uchwała Nr 2/2018) i obowiązuje od dnia wpisania tej zmiany do Krajowego Rejestru Sądowego.

SEKRETARZ
Walnego Zgromadzenia
dnia 04.06.2018r

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia
dnia 04.06.2018r

Repha Gadniga
czytelny podpis

Wichert Stander
czytelny podpis

PREZES ZARZĄDU
Artur Ostrzyżek
Artur Ostrzyżek

CZŁONEK ZARZĄDU
Stanisław Juńczuk
Stanisław Juńczuk



~~UWAGA~~

~~Sąd Rejonowy~~

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

KRS 124 643 zarejestrowane post.
z dn. 12.04.2018 r.

Świdnik, dnia 20.05.2018 sekretarz sądowy

Sekretarz *SM*
Marzena Siliwon