

TYTUŁ I. CZEŚĆ OGÓLNA

Dział I. Przepisy Wstępne

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto PIASKI.

§ 3

1. Spółdzielnia może zakładać lub przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.
2. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i podmiotami gospodarczymi a także z członkami Spółdzielni - osobami prawnymi.
3. W szczególności Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego i cywilnego, a także zawierać umowy w przedmiocie wspólnych przedsięwzięć budowy zasobów mieszkaniowych i użytkowych.

§ 4

1. Przedmiotem działania i celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:
 - 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) wynajmować członkom, a po zaspokojeniu ich potrzeb, także innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
 - 4) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze zwanej dalej ups, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej usm i innych ustaw oraz niniejszego statutu.
4. Realizując zadania określone w ustawie i statucie Spółdzielni:
 - 1) prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków,
 - 2) nabywa potrzebne jej tereny, obiekty lub lokale na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 3) może budować domy mieszkalne, lokale użytkowe i garaże,
 - 4) prowadzi gospodarkę zasobami lokalowymi oraz ma obowiązek zarządzania majątkiem własnym lub majątkiem stanowiącym własność jej członków,
 - 5) może prowadzić własne zakłady produkcji pomocniczej,
 - 6) może prowadzić działalność społeczno-wychowawczą, kulturalną oraz organizować wśród członków wzajemną pomoc,
 - 7) może prowadzić administrację budynków nie stanowiących jej własności.

§ 5

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz nabytą na podstawie ustawy własność jej członków lub może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem, współwłaścicielami tej nieruchomości.
2. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność na zasadzie zarządu powierzonego.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, w tym tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 4 statutu.
4. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 1, 2 i 3 Spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne wymienione w statucie.

§ 6

Działalność Spółdzielni wymieniona w § 4 i 5 statutu zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD) może być zakwalifikowana do następujących działów:

- 1) budownictwo – dział 45 PKD,
- 2) transport lądowy – dział 60 PKD,
- 3) pośrednictwo pieniężne – dział 65 PKD,
- 4) obsługa nieruchomości – dział 70 PKD,
- 5) działalność społeczno – wychowawcza – dział 75 oraz 85 PKD,
- 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem – dział 92 PKD,

Dział II. Członkowie

Rozdział I. Prawa i obowiązki członków

§ 7

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 lokali, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni z zastrzeżeniem ust.9
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 zastrzeżeniem ust.9. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
- 3.1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art.16 ups stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

3.2. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, 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.

3.3 Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego o którym mowa w art. 27¹ usm.

3.4 Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 usm. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze,
- 2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 3) prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 4) prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw lub projektów ustaw,
- 5) prawo do zapoznania się z protokołami z obrad organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych protokołów, z wyjątkiem indywidualnych spraw członków,
- 6) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 7) prawo do zapoznania się z rocznymi sprawozdaniami i bilansami oraz protokołami lustracji, wnioskami polustracyjnymi wraz z informacją o ich realizacji a także umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z wyjątkiem indywidualnych spraw członków,
- 8) prawo do przeglądania rejestru członków,

- 9) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie – w jednym egzemplarzu na koszt Spółdzielni – bezpłatnie,
 - 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach i w terminach określonych w statucie i ups,
 - 11) prawo do zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych dokumentów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 12) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 13) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 14) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 15) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - 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 statucie.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
3. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
5. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 punkt 5, 7 i 11 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
6. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.

§ 9

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 4) ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów eksploatacji,
- 5) uiszczać terminowo wymagane należności na pokrycie kosztów eksploatacyjnych, z góry, do dnia 15-go każdego miesiąca,
- 6) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający użytkowania innym członkom Spółdzielni,
- 7) na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku w dodatkowe instalacje i urządzenia lub ich modernizację,

- 8) udostępnić lokal w celu okresowej lub doraźnej kontroli sprawności instalacji wentylacyjnej, elektrycznej i zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
- 9) przestrzegać regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 10) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym,
- 11) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, w tym o zmianie adresu do korespondencji (w przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu pisma Spółdzielni kierowane na dotychczas wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone).
- 12) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 13) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 14) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

Rozdział II. Ustanie członkostwa

§ 10

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) zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 5) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 6) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 7) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 14 statutu;
 - 8) śmierci członka – osoby fizycznej, a w przypadku osoby prawnej w przypadku jej ustania;
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art. 26 *usm.* Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b *ups*, dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. 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.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do KRS spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 11

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 ustania osobowości prawnej.

Rozdział III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 12

1. Wnioski członków skierowane na piśmie 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 złożenia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd powiadamia pisemnie.
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 członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
1. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w najbliższym terminie posiedzenia tych organów, nie później niż w terminie trzech miesięcy. O sposobie rozpoznania należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie - 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.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Organ odwoławczy może przywrócić termin do wniesienia odwołania, jeżeli opóźnienie nie jest nadmierne a zostało usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami.
5. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
6. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Rozdział IV. Wkłady

§ 13

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy, przypadających na jego lokal w wysokości różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych, w szczególności umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
3. Wkładem na garaż lub lokal użytkowy jest kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal lub garaż.

4. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się tę część kosztów inwestycji, która przypada na dany lokal.
5. Wkład mieszkaniowy lub budowlany może być wniesiony w formie zaliczki, wpłaconej przed zawarciem umowy o ustanowienie prawa do lokalu i rat, płaconych w terminach ustalanych przez Spółdzielnię, z uwzględnieniem warunków, na jakich Spółdzielnia uzyskała kredyt na budowę. Wysokość wkładu mieszkaniowego i budowlanego oraz zaliczki na te wkłady oraz raty spłat pozostałej części wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd. Nie wpłacenie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego (albo zaliczki) w żądanym przez Zarząd terminie, może spowodować wykreślenie z rejestru członków. Jeżeli Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, umożliwiający członkom ratalne wnoszenie wkładu, koszty finansowe obsługi tego kredytu obciążają członków, którzy otrzymują lokale z tej inwestycji.
6. W razie zbycia przez członka własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny; zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową, również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.

§ 14

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy oraz określa wstępną wysokość wkładów budowlanych i mieszkaniowych.
2. Koszty budowy mieszkań i wkłady mieszkaniowe oraz budowlane ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie – przy zawieraniu umowy o budowę mieszkań, w oparciu o planowany na podstawie dokumentacji członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania, co stanowi podstawę do ostatecznego ustalenia wkładów i powinno zostać dokonane w terminie 3 miesięcy od zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego.

§ 15

1. Uchwały Zarządu w sprawie określenia wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu rozłożonej na raty, powinny być podejmowane na podstawie zasad określonych przez Radę Nadzorczą i doręczane członkom w formie pisemnej.
2. W przypadku modernizacji budynku, członek obowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy i budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację.
3. Postanowienia dotyczące zasad ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży budowanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu oraz lokali, dla których zostanie ustanowione prawo odrębnej własności, z tym, że członek obowiązany jest wnieść przedrozpoczęciem budowy wstępnie ustalony wkład budowlany przypadający na ten lokal.
4. Koszt budowy lokalu użytkowego i garażu ustala się ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego. Rozliczenie to stanowi podstawę do ostatecznego ustalenia wkładu budowlanego na lokal użytkowy bądź garaż i powinno zostać dokonane w terminie 3 miesięcy od zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego.

TYTUŁ II. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 16

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, punkty 2-3, dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Członkowie Spółdzielni nie wykonujący podstawowych obowiązków statutowych przewidzianych w § 12 niniejszego statutu niemogą kandydować do organów Spółdzielni.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni ilość głosów „za” musi być większa od sumy głosów „przeciw” i wstrzymujących się.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Dział I. Walne Zgromadzenie

§ 17

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu WZ. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu WZ. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych Związków i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni przez organy Przedstawicielskie Spółdzielni goście.
5. 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. Pełnomocnik nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. Członek, z którego wniosku rozpatrywana jest sprawa przez Walne Zgromadzenie ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 18

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej 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 podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub zbycia zakładu,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału lub jej likwidacji,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i gospodarczego oraz występowania z nich,
- 11) upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 19

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być również zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie i obraduje w sprawach, dla których zostało zwołane.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3, powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 12 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 20

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, Krajowa Rada Spółdzielcza oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona powinni być zawiadomieni na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Liczy się data stempla pocztowego, data pokwitowania odbioru lub data zawiadomienia dostarczonego bezpośrednio do skrzynki odbiorczej przez pracownika Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust. 1.

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.

§ 21

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymaga kwalifikowanej większości głosów. Większość kwalifikowana wynosi:
 - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 4) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru członków Rady Nadzorczej, odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie zwykłej większości członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach, objętych porządkiem obrad.
5. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 22

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu. Zaskarżeniu podlega też uchwała sprzeczna z dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka.
3. Jeżeli powództwo wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika, właściwy do rozpoznania sprawy sąd ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
4. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie, nieważność bądź uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków i organów Spółdzielni.

§ 23

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie, co najmniej: przewodniczący,

sekretarz i dwaj asesorowie. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:
 - 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
 - 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerywaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerywanego Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do zwołania dokończenia przerywanego Walnego Zgromadzenia w terminie i trybie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerywania obrad.

§ 24

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

Dział II. Rada Nadzorcza.

§ 24

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 25

Rada Nadzorcza składa się z nie więcej niż 9 członków, wybieranych spośród członków Spółdzielni na okres 3lat.

§ 26

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Rozdziału mandatów na określone osiedla dla członków osób fizycznych i prawnych, członków posiadających odrębną własność lokalu dokonuje Rada Nadzorcza.

§ 27

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, odbywanego po 3latach od wyborów.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

§ 28

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) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,

§ 29

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji - najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka Rady Nadzorczej. Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

§ 30

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społeczno – wychowawczej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno - gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 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 oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalanie trybu rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów na mieszkania nowe, używane oraz przekształcenia i ustanowienia prawa do lokalu,
 - 11) uchwalanie trybu rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 14) uchwalanie szczegółowego trybu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale oraz wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat czynszowych,
 - 15) ustalanie klucza podziału mandatów do Rady Nadzorczej na poszczególne osiedla,
 - 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy, przy czym odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia,
 - 17) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 18) uchylanie uchwał Zarządu, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej; uchylene może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o jej niezgodności.
 - 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
 - 20) uchwalanie regulaminu zawierania umów o ustanawianie spółdzielczych praw do lokali i zamiany mieszkań oraz ustanawianie odrębnej własności lokalu,
 - 21) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 22) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Krajową Radę Spółdzielczą lub Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.
 - 23) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego,

- 24) ustalenie terminu i zakresu lustracji,
 - 25) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku wytoczenia przez Zarząd powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 31

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 do 14 dni od dnia jej wyboru.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej także na wniosek:
 - 1/3 członków Rady Nadzorczej,
 - Zarządu,

Posiedzenie takie winno być zwołane w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku z porządkiem obrad obejmującym rozpatrzenie spraw, dla których zostało zwołane.

§ 32

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, jej Prezydium i Komisji, mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 33

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie działalności Rady i Komisji, ustalanie problematyki posiedzeń Rady oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 34

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

§ 35

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał, szczegółowe zasady ustalania wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach oraz inne sprawy organizacyjne Rady, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Dział III. Zarząd.

§ 36

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym prezesa i członków zarządu wybieranych przez Radę Nadzorczą spośród członków Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu z tym, że odwołanie to winno być uzasadnione na piśmie. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 37

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz czynności związanych z przenoszeniem własności lokali, zawieranie umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz o budowę tych lokali,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej i kulturalnej,
 - 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 finansowych i innych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań po uprzedniej akceptacji Rady Nadzorczej,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 38

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powoływać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 37, ust. 2, punkty: 1, 2, 5, 6, 7 i 8.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 39

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.

§ 40

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

§ 41

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 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.

Dział IV. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 42

1. Członkowie Rady i Zarządu powinni wykonywać swoje czynności z największą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.
2. Ta sama osoba nie może być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
4. Na członków Rady i Zarządu nie mogą być wybierane osoby uczestniczące jako wspólnicy, udziałowcy, akcjonariusze i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 43

W skład Rady nie mogą wchodzić członkowie Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej a w drugim stopniu linii bocznej.

§ 44

1. Członek Rady i Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nią osobiście.
2. Do odpowiedzialności Rady i Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W wypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Rady lub Zarządu, nie zatrudnionych w Spółdzielni kwotę trzykrotnego, średniego wynagrodzenia miesięcznego w S-ni za ostatni kwartał.

TYTUŁ III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU.

Dział I. Spółdzielcze prawa do lokalu

Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 45

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się a Spółdzielnią na czas nieoznaczony. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 46

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, 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:
 - a) zobowiązanie osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego i uczestniczenie w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie spółdzielni.
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) oświadczenie Spółdzielni o tytule prawnym do gruntu, na którym zostanie wzniesiony budynek,
 - e) określenie lokalu mieszkalnego, o który osoba się ubiega, w tym jego powierzchnię i położenie,
 - f) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - g) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
 - h) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego.

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się lub Spółdzielnię. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 47

1. W wypadku śmierci osoby ubiegającej się w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, przysługuje roszczenie o zawarcie takiej umowy.
2. Do zachowania roszczeń określonych w ust. 1 konieczne jest złożenie pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art.10 usm.

§ 48

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1.usm

§ 49

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

§ 50

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w statucie. W razie, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.
3. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, 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 art. 4 ust. 1 usm, 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 uiszc

wszystkie zaległe opłaty.

4. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje obojgu małżonkom sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego lub obojga małżonków.

5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 51

Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. Nr 4, poz. 27 za 2001 r.) posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 52

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

§ 53

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu jest zawierana 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 niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 54

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

§ 55

1. W razie śmierci członka spadkobierca powinien w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie przedstawić dowód jego wszczęcia.
2. Jeżeli prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa łącznie z zawarciem umowy w ich imieniu o przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd wyznaczy przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

§ 56

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §§ 79-80 statutu, 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 spółdzielczego 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.

§ 57

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.

§ 58

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 57 ust. 2 statutu.

§ 59

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.

§ 60

Po wygaśnięciu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek lub były członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 61

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 62

1. Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego i garażu, członek oraz osoby, które prawo swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu.
2. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu zamiennego i garażu.

§ 63

Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4, poz.27 z 2001r.) posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

Dział II. Odrębna własność lokalu

§ 64

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal oraz innych zobowiązań związanych z budową,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie podstawą ustalenia wysokości kosztów budowy,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) oświadczenie Spółdzielni o tytule prawnym do gruntu, na którym zostanie wzniesiony budynek,
 - f) określenie wstępnej wysokości wkładu, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - g) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
 - h) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) zawarcia umowy,
 - 2) założenia księgi wieczystej i wpisu prawa do księgi wieczystej,
 - 3) skreślony,
 - 4) koszty określenia przedmiotu odrębnej własności
 obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 65

1. Z chwilą zawarcia umowy powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu.
2. Prawo ekspektatywy odrębnej własności lokalu jest zbywalne i obejmuje także wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa taka powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 66

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez jedną ze stron.
2. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią inaczej.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 64 statutu lub jej następca prawny nie dotrzymał warunków umowy.

§ 67

1. Umowa o ustanowienie na rzecz osoby ubiegającej się odrębnej własności lokalu powinna być zawarta najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania przez Spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 64 statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Ustanowienie na rzecz osoby ubiegającej się odrębnej własności może nastąpić tylko w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
4. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz osoby ubiegającej się samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice, strych, garaż oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli o łącznej wartości odpowiadającej wniesionemu wkładowi budowlanemu.
5. Osoba ubiegająca się poprzez podpisanie umowy przyjmuje zobowiązanie do uczestniczenia w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię na rzecz członków i ich rodzin.

§ 68

Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 69

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

§ 70

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

§ 71

Ustalenia powyższe mają zastosowanie do umów zawieranych przez Spółdzielnię z jej członkiem o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w budynkach zakupionych przez Spółdzielnię.

Dział III. Najem lokali.

§ 72

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami Spółdzielni.
2. Najemca jest wybierany w drodze przetargu. Roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu przysługuje osobie, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki najmu według kryteriów ustalonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 73

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, jego przedmiot określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia ustalonej w regulaminie kwoty stanowiącej zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim się znajdujących oraz wierzytelności Spółdzielni z tytułu czynszu i innych opłat.
3. Do stosunku najmu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i innych obowiązujących ustaw.

§ 74

Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa tego lokalu.

Dział IV. Użytkowanie lokali i opłaty eksploatacyjne.

§ 75

1. Przysługujący członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Szczegółowe zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 76

1. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego, dotyczy to członków uczestniczących w tym zadaniu, w wysokości wynikającej z umowy kredytowej.

§ 77

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 oraz w §§ 79-80, powinny być uiszczone co miesiąc, z góry, do dnia 15-go każdego miesiąca.
3. Od nieuregulowanych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
4. Członek nie może samowolnie dokonywać potrąceń z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

§ 78

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,

spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §§ 76-77 statutu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 1 zdanie drugie stosuje się.

3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka przedstawić kalkulację wysokości opłat, których zasadność członkowie i właściciele nie będący członkami mogą kwestionować na drodze postępowania sądowego. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 79

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, są obowiązani uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - 4) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal a także w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
 - 1) z utrzymaniem ich lokali,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a także w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
3. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zalicza się w szczególności koszty wdrożenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 80

1. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
 - 1) z utrzymaniem ich lokali,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni,
 - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku lub osiedlu, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości stosownie do wielkości udziałów w nieruchomości.
2. Właściciele lokali, o których mowa w ust. 1, mogą odpłatnie korzystać z działalności społeczno – wychowawczej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie zawartej z nią umowy.

§ 81

1. Wysokość opłat, o których mowa w §§ 79-80 jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami, poniesionymi w danym roku w skali osiedla lub budynku w danym osiedlu.
Jednostką rozliczeniową kosztów są:
 - 1) metr kwadratowy powierzchni użytkowej,
 - 2) osoby zamieszkałe w lokalu,

- 3) zapisy urządzeń pomiarowych (ich wskazania),
- 4) lokal mieszkalny lub użytkowy.
2. Koszty zimnej i ciepłej wody, ścieków, wywozu nieczystości – rozlicza się w stosunku do ilości osób zajmujących mieszkanie, a w przypadku zainstalowania liczników – według ich wskazań.
3. Koszty centralnego ogrzewania i pozostałe koszty związane z utrzymaniem zasobów – rozlicza się według wskazań zainstalowanych liczników, a w przypadku ich braku w stosunku do metra kwadratowego powierzchni użytkowej.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami Spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

§ 82

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społeczno – wychowawczej i kulturalnej.

§ 83

Członkowie lub osoby nie będące członkami podnajmujący lokale zobowiązani są do ponoszenia kosztów przyspieszonego zużycia substancji mieszkaniowej i kosztów na zwiększone usługi (wywóz śmieci, zużycie wody, itp.).

§ 84

Członkowie, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich mieszkań. Wartość spłaconego kredytu inwestycyjnego odnoszona jest na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

§ 85

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin ten powinien przewidywać, że z przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkiem zwalnającym i otrzymującym lokal.
3. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalnający lokal typu lokatorskiego otrzymuje od Spółdzielni zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego, po uwzględnieniu kosztów zużycia a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę.
4. W przypadku zwolnienia lokalu typu własnościowego, wypłacana jest członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu, która obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne.
5. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.

Dział V. Przenoszenie własności lokali.

Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 86

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §46 ust. 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem punktu 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w §§ 79-80

§ 87.

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 86 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 88

Wpłaty, o których mowa w § 86 wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie ustalonym przez Zarząd.

Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, w tym prawo do garażu

§ 89

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającego na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka,
 - 2) koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach ponosi członek Spółdzielni,

- 3) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu tego prawa do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, a także koszty związane ze scalaniem, podziałem i rozgraniczaniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane.

§ 90

Splaty, o których mowa w § 89, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 91

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana 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:

- 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie. Przepis § 89 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Rozdział IV. Zamiana mieszkań.

§ 92

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, w tym garaży.
3. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal. Zamiana ta podlega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

Dział VI. Rozliczenia wkładów.

Rozdział I. Rozliczenie z tytułu wkładów mieszkaniowych.

§ 93

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 46 Statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w §§ 79-80 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 94

Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 95

Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w § 93, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Tryb i zasady przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 96

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić wkład mieszkaniowy w terminie trzech miesięcy od dnia zajścia zdarzeń, o których mowa w ust. 1, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku – nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku.

§ 97

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 98

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Rozdział II. Rozliczenie z tytułu wkładów budowlanych.

§ 99

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa ustaloną przez rzeczoznawcę (z zastrzeżeniem §§ 100-103).
2. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób określony w ust. 1 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 100

Z wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w paragrafie poprzedzającym potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§ 101

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego 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 od zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 1.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 100, oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 102

Wartość własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 103

Roszczenie o wypłatę wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka lub byłego członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

TYTUŁ IV. Gospodarka finansowa i rachunkowość Spółdzielni.**Dział I. Gospodarka finansowa Spółdzielni.****§ 104**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.
2. Koszty prowadzonej działalności pokrywane są przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz innymi dobrowolnymi wpłatami na rzecz poprawy gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.
3. Spółdzielnia rozlicza prowadzoną przez siebie działalność bez wynikowo, tzn. różnica pomiędzy kosztami a przychodami z całokształtu działalności oraz wynikami nadzwyczajnymi rozliczana jest w latach następnych po roku rozliczeniowym.
4. Nadwyżka, o której mowa wyżej, może być przeznaczona na zasilenie funduszu na remonty zasobów własnych Spółdzielni.
5. Niedobór środków określony w punkcie 3 może być pokryty z funduszu zasobowego, a w następnej kolejności z funduszu udziałowego.
6. Spółdzielnia może prowadzić działalność wynikową, poza działalnością określoną w punkcie 3. W takim przypadku wynik tej działalności jest zyskiem lub stratą bilansową rozliczaną według zasad określonych w odrębnych przepisach. Podział wyniku zatwierdza Walne Zgromadzenie.
7. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) inne fundusze utworzone odpowiednio do potrzeb Spółdzielni,
8. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określone są w ich regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Dział II. Rachunkowość Spółdzielni.

§ 105

1. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe oraz sporządza roczne sprawozdanie finansowe na podstawie zasad zawartych w ustawie o rachunkowości. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa założowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w sposób określony przepisami ustawy o rachunkowości.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

TYTUŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 106

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w „Monitorze Spółdzielczym” wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą, z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 107

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

§ 108

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 109

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Piaskach w dniu 24 maja 2018 roku, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Spis treści	str.
TYTUŁ I. Część ogólna.	1
Dział I. Przepisy wstępne.	1
Dział II. Członkowie	2
Rozdział I. Prawa i obowiązki członków.	2
Rozdział II. Ustanie członkostwa.	5
Rozdział III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.	6
Rozdział IV. Wkłady.	7
TYTUŁ II. Organy Spółdzielni.	8
Dział I. Walne Zgromadzenie	8
Dział II. Rada Nadzorcza.	11
Dział III. Zarząd.	14
Dział IV. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.	15
TYTUŁ III. Tytuły prawne do lokalu.	16
Dział I. Spółdzielcze prawa do lokalu.	16
Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.	16
Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.	18
Dział II. Odrębna własność lokalu.	19
Dział III. Najem lokali.	21
Dział IV. Używanie lokali i opłaty eksploatacyjne.	21
Dział V. Przenoszenie własności lokali.	24
Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.	24
Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.	25
Rozdział III. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.	25
Rozdział IV. Zamiana mieszkań.	26
Dział VI. Rozliczenia wkładów.	26
Rozdział I. Rozliczenie z tytułu wkładów mieszkaniowych.	26
Rozdział II. Rozliczenie z tytułu wkładów budowlanych.	27
TYTUŁ IV. Gospodarka finansowa i rachunkowość Spółdzielni.	28
Dział I. Gospodarka finansowa Spółdzielni.	28
Dział II. Rachunkowość Spółdzielni.	29
TYTUŁ V. Postanowienia końcowe.	29

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO WŁASNOŚCIOWEJ
W PIASKACH**

**Przyjęty
przez Walne Zgromadzenie w dniu 24 maja 2018 roku – obowiązuje od dnia
daty rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym**