



STATUT

TEKST JEDNOLITY

Spółdzielnia Mieszkaniowa RAZEM w Słupsku
ul. Hubalczyków 14
76-200 Słupsk

wrzesień 2020 r.

SPIS TREŚCI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	2
2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	4
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	4
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	5
2.3. Wpisowe i udział	6
2.4. Prawa członków	6
2.5. Obowiązki członków	7
2.6. Ustanie członkostwa	8
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	9
4. ORGANY SPÓŁDZIELNI	11
4.1. Walne Zgromadzenie	12
4.2. Rada Nadzorcza	15
4.3. Zarząd	18
4.4. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu	20
5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	21
5.1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	21
5.2. Odrębna własność lokalu	23
5.3. Najem lokalu	25
6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	26
6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków	26
6.2. Zamiana lokali	26
7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	27
7.1. Zasady ogólne	27
7.2. Wkłady	27
7.3. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	28
8. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	28
8.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.	28
9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	30
9.1. Zasady ogólne	30
9.2. Zarządzanie nieruchomościami	30
10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	36

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "RAZEM"
W SŁUPSKU

(TEKST JEDNOLITY)

**1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT
DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę "Spółdzielnia Mieszkaniowa "Razem"" i zwana dalej jest "Spółdzielnią".
2. Siedzibą Spółdzielni jest SŁUPSK ul. Hubalczyków nr 14
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.
2. Ilekroć w statucie użyty jest skrót „u. p. s.” należy przez to rozumieć ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późn. zmianami).
3. Ilekroć w statucie użyty jest skrót „u. s. m.” należy przez to rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
4. Powołane w treści statutu paragrafy dotyczą odpowiednich paragrafów niniejszego statutu.

§ 3

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

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez :

- 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,
- 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie członków spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 spółdzielnia :

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni, a także nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków.

§ 6

1. Spółdzielnia może również na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w oparciu o obowiązujące przepisy prawa podjąć inną działalność gospodarczą, a także tworzyć spółdzielnie osób prawnych oraz spółki prawa handlowego, związane bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związki spółdzielcze, uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.

§ 7

1. Lokalem w rozumieniu statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).
2. Domem jednorodzinny w rozumieniu statutu jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego, przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali.
3. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu statutu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603, z późniejszymi zmianami).

4. uchylony

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni.

§ 8

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
 - 3) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem §15 ust. 4.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie 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 §15 ust. 4.
4. Postanowienia ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
5. 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. Nabycie członkostwa w spółdzielni następuje zgodnie z procedurą określoną w §11 ust. 2-6. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
6. 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.

§ 9

uchylony

§ 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca ich zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów co do członków przyjętych przed dniem 9 września 2017 r., wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§ 11

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności;
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 3) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni osoby fizycznej lub prawnej, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez przystępującego do Spółdzielni. Deklaracja winna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, dane dotyczące wkładów oraz stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. W formie pisemnej członek deklaruje także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby, o której mowa w ust. 2.
5. Uchwała o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 2 powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale powinien Zarząd zawiadomić zainteresowaną osobę na piśmie w ciągu 30 dni od daty podjęcia uchwały.
6. W razie uchwały odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

2.3. Wpisowe i udział.

§ 12
uchylony

2.4. Prawa członków.

§ 13

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkom Spółdzielni przysługuje :
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 5) prawo w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 9) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 11) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 12) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,

- 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 18) prawo żądania zawarcia umowy: przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.
 - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi prawo do lokalu,
 - 21) korzystanie z innych praw określonych w statucie
3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 13 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa zarząd spółdzielni.
 4. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
 5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy niż 7 dni.
 6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób, lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego)

2.5. Obowiązki członków.

§ 14

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczej, oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wnoszenie wkładów budowlanych wraz z należnymi odsetkami oraz uiszczanie innych opłat,

- 3) współdziałać ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 4) uchylony,
- 5) wnieść wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 6) uiszczać w terminie opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia i o jego zabezpieczenie,
- 9) uchylony,
- 10) pokryć szkody powstałe z jego winy, jak również z winy jego rodziny i innych osób wspólnie zamieszkujących,
- 11) na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia, remontu, konserwacji, usunięcia awarii, sprawdzenia prawidłowości korzystania z instalacji, dokonania odczytów urządzeń pomiarowych, kontrolnego pomiaru powierzchni, wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę,
- 12) uzyskać zgodę Zarządu na zabudowanie logii, zakładanie anten telewizyjnych i SB radio, reklam i szyldów,
- 13) uzyskać zgodę Zarządu na wszelkiego rodzaju roboty i przeróbki w mieszkaniu naruszające stan zgodny z dokumentacją techniczną, a w szczególności: zmiany powierzchni grzejnej grzejników, przeróbki instalacji technicznych, wykuć, wyburzeń, itp.
- 14) na bieżąco uaktualniać zmiany ilości osób zamieszkujących w lokalu.

2.6. Ustanie członkostwa.

§ 15

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.;
- 5) wystąpienia ze spółdzielni przez członka będącego założycielem spółdzielni lub właścicielem lokalu za wypowiedzeniem;

- 6) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 241 ust. 1 i art. 26 u.s.m. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b u.p.s. 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 Krajowego Rejestru Sądowego 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.

§ 16

1. Członek, o którym mowa w §15 ust. 1 pkt 5, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę zgłoszenia przyjmuje się dzień wpływu wypowiedzenia do Spółdzielni.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17 uchylony

§ 18

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

§ 19 uchylony

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 20

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 21

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 22

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. 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 się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 23

1. 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.
2. Postanowienie 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.

§ 24

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 25

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 1 miesiąca od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z

uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 26

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia wniosku lub skargi.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 27

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieranych organów wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów
4. uchylony
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

§ 28

1. Członkowie innych niż Zarząd organów otrzymują wynagrodzenie w wysokości; 35% - Przewodniczący, 30 % -sekretarz, 25 % członkowie minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, członkom nie przysługują.

4.1 Walne Zgromadzenie.

§ 29

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

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 i udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 15) uchwalanie regulaminu działalności Rady Nadzorczej i innych regulaminów dotyczących Rady Nadzorczej.

§ 30

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) Przynajmniej jednej dziesiątej ,nie mniej jednak niż 10 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 czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
 6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
 7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 31

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia ,zawiadamiani są na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem Zebrania:
 - członkowie Spółdzielni
 - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
 - Krajowa Rada Spółdzielcza,
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
3. Zawiadomienie przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się je wszystkim członkom spółdzielni w inny sposób. Osoba/osoby dostarczająca zawiadomienia sporządza listę członków, którym dostarczone zostały zawiadomienia i podpisuje się pod nią oświadczając, że dostarczyła zawiadomienia członkom wymienionym na liście.

§ 32

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 33

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w ust. 1 i 2. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków Spółdzielni. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów - dla przyjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni.
 - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
6. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze u.p.s. nie stosuje się.

§ 34

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 dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora Spółdzielni.

5. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
6. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
7. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich jej organów.
8. 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 członka o uchwale, nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
9. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia ,obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 35

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia, który podpisują przewodniczący i sekretarz .
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, związku rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

4.2. Rada Nadzorcza.

§ 36

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 37

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

§ 38

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród członków Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 39

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od wyborczego Walnego Zgromadzenia do wyborczego Walnego Zgromadzenia odbytego w 3 roku kadencji.

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

§ 40

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 41

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
 - 1) uchwalanie planów rzeczowo finansowych i ustalenie opłat za lokale,
 - 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 gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) sprawowanie nadzoru i kontroli nad realizacją i sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów samorządowych Spółdzielni,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i występowania z nich,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

- 10) uchwalanie regulaminów wynikających z postanowień Statutu i innych potrzebnych regulaminów nie zastrzeżonych do uchwalania przez pozostałe organy Spółdzielni a w szczególności:
 - Zarządu,
 - finansowania i rozliczania kosztów zadań inwestycyjnych,
 - finansowania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - użytkowania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale.
 - 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 12) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 14) uchwalanie wysokości wkładów budowlanych,
 - 15) zwołanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie (§30 ust.5),
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 17) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 18) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 42

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego nie rzadziej jak co 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek członków Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) na co najmniej 7 dni przed posiedzeniem Rady

5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni goście.

§ 43

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 44

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

§ 45

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie

4.3. Zarząd.

§ 46

1. Zarząd składa się z 2 osób, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Przynajmniej jeden członek Zarządu powinien posiadać stosowne kwalifikacje przydatne w zarządzaniu i utrzymywaniu zasobów budowlanych.
3. Członków Zarządu może odwołać lub zawiesić w czynnościach Rada Nadzorcza. Uchwała w tej sprawie zapada w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto członek Zarządu może być zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą, o ile jego działalność jest sprzeczna z prawem lub Statutem. Członka zawieszono powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej o jego zawieszeniu z podaniem przyczyn zawieszenia.
4. Rada zawieszając w czynnościach członka Zarządu, podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy cywilno-prawnej albo o pracę.
6. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających z umowy.

§ 47

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) przyjmowanie członków,
 - 2) występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o pozbawienie członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie praw do lokali,
 - 4) sporządzanie projektów rocznych planów rzeczowo – finansowych i przedkładanie ich Radzie Nadzorczej do uchwalenia,
 - 5) prowadzenie racjonalnej gospodarki w ramach uchwalonych planów zabezpieczających interesy członków oraz wykonywanie czynności organizacyjnych i finansowych związanych z realizacją tych planów,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni i rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych innym organom Spółdzielni,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 9) nabywanie i zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone do decyzji innych organów Spółdzielni,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw.

§ 48

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między 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.

§ 49

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

§ 50

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. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 51

1. Członków Zarządu nie zwalnia od odpowiedzialności zgodność ich działania z uchwałami Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, jeżeli uchwały te naruszają przepisy prawa lub Statutu, a członkowie Zarządu nie poczynili odpowiednich starań w celu ich uchylecia.
2. Zarząd jest zobowiązany przeciwdziałać uchwałom i decyzjom podjętym przez upoważnione organa Spółdzielni zgodnie z prawem lub statutem, lecz dla Spółdzielni gospodarczo i ekonomicznie niekorzystnych.

4.4. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu.

§ 52

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. 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.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W tym przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
5. Organ, który dokonał wyboru zawieszonoego członka Rady, na swoim najbliższym posiedzeniu, rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady.

§ 53

W skład Rady 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

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

§ 54

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

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 55

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 56

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 57

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 następuje w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywalna część odpowiada kryterium samodzielnego lokalu .

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.

§ 58

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

§ 59 uchylony

§ 60

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 przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 61

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w § 100, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządku 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.

§ 62

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

§ 63

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.

§ 64

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego, i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

5.2. Odrębna własność lokalu.

§ 65

1. 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;
 - 5) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Postanowienia ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 66

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §65 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 67

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w §65 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w §65 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w §65 ust. 1 pkt 1 i 5, 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 warunkach określonych w umowie o budowę lokalu z zastosowaniem sankcji finansowych.

§ 68

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w §65 ust. 1, 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, o której mowa w §65 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty za używanie lokalu o którym mowa.

§ 69

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 70

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 71

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 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 niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom u.s.m., w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 72

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 25 ust. 2,3 i 8 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 73

Jeżeli właściciel lokalu zalega 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.

5.3. Najem lokalu.

§ 74

1. Spółdzielnia może wynajmować każdej osobie fizycznej lub prawnej, niezależnie od tego czy osoba ta jest członkiem Spółdzielni, lokale mieszkalne, użytkowe, pomieszczenia piwniczne wolne w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować mieszkańcom danego budynku wolne pomieszczenia piwniczne na cele gospodarstwa domowego.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość opłat, termin najmu i jego przedmiot określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
4. Najemca jest obowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy z tytułu zawartej umowy.

§ 75

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z pzm.)

6.ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.

§ 76

1. Na lokale nowobudowane
 - 1) Spółdzielnia rejestruje wszystkie wpływające oferty od osób zainteresowanych budową lokali,
 - 2) z zainteresowanymi budową lokali, którzy złożyli oferty organizowane są zebrania informacyjne, na którym omawiane są zasady realizacji i finansowania budowy lokali,
 - 3) z oferentami, którzy akceptują przedstawione warunki Spółdzielnia zawiera umowy o budowę lokalu, o kolejności zawierania umów decyduje data wpływu oferty do Spółdzielni,
 - 4) ilość zawartych umów odpowiada ilości budowanych lokali w danym budynku.
2. W przypadku gdyby ilość chętnych na budowę lokali była większa od ilości budowanych lokali, umowy o budowę w pierwszej kolejności zostaną zawarte z członkami naszej Spółdzielni.

§ 77

1. Na lokale z odzysku wolne w sensie prawnym Spółdzielnia w drodze przetargu ustanowi pierwszeństwo do lokali :
 - na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6.2 Zamiana lokali.

§ 78 uchylony

7. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7.1. Zasady ogólne.

§ 79

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, oraz wnoszenie odsetek od środków własnych Spółdzielni zaangażowanych w proces inwestycyjny.

§ 80

1. Zasady ustalania kosztu przewidywanego i rozliczenia kosztów inwestycji, do których mają być ustanowione prawa określone Statutem dokonuje się następująco:
 - 1) przewidywany koszt inwestycji ustala się na podstawie ceny przetargowej na wybudowanie budynku z doliczeniem innych kosztów związanych z realizacją zadania inwestycyjnego,
 - 2) rozliczenie wstępne dokonuje się na dzień postawienia lokalu do dyspozycji członka, według poniesionych i przewidywanych do poniesienia kosztów
 - 3) rozliczenie ostateczne dokonuje się po odbiorze zadania inwestycyjnego, na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów na jego realizację.
2. Szczegółowe zasady finansowania i rozliczania kosztów budowy oraz ustalania wkładów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 81

Przewidywany koszt budowy lokali, do których mają być ustanowione prawa wynikające ze Statutu stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, zawartych z członkami, wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członków zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 82

Rozliczenie kosztów budowy zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

7.2. Wkłady.

§ 83

Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych na lokale mieszkalne stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, z tym że członek obowiązany jest przed ustanowieniem prawa wnieść pełny wkład budowlany przypadający na przydzielony mu lokal.

7.3 Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 84

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład lub wniesioną jego część według zasad określonych w umowie o budowę lokalu.

8. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 85

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 86

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po uprzednim przyjęciu najemcy w poczet członków lub umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 87

1. Członek lub najemca wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 88

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

8.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

§ 89

Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego:

- 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.

§ 90

Po śmierci członka Spółdzielni, albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na ich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony dnia pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 91

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.

§ 92

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. 24¹ ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002 r. nr 169, poz. 1387).

§ 93

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

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. Zasady ogólne.

§ 94

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego z zachowaniem korzyści członków Spółdzielni.

§ 95

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 96

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość wg zasad określonych odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 97

1. Fundusze Spółdzielni stanowią :
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz remontowy,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych .
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne i celowe przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 98

Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

§ 99

Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego.

9.2. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 100

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.

2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W sprawach przekraczających zwykły zarząd, które nie zostały zastrzeżone w przepisach obowiązującego prawa do kompetencji poszczególnych organów Spółdzielni, wymagana jest zgoda i upoważnienie wyrażone w formie uchwały podjętej przez współwłaścicieli większością głosów liczonych według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 101

1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach, oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
 - 2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określone przez Radę Nadzorczą.

§ 102

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 103

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
W przypadku nadpłaty - Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.
W przypadku nadwyżki kosztów - użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę terminie określonym przez Spółdzielnię.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§104

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków - budynek,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami gospodarczymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
- 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali

§ 105

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła jest budynek,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 106

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:

- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy okien i drzwi,
- 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od

wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.

3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.

§ 107

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 106 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 108

Finansowanie remontów jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
- 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

§ 109

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze 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, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez umieszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o te część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat w takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata pomniejszana jest o te części kosztów, która pokryta została pożytkami działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody.
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.

Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 110

Opłaty, o których mowa w § 109 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 111

1. Opłaty, o których mowa w §109, wnosi się co miesiąc z dołu do dnia 15 następnego miesiąca.
2. Zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów nie zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 112

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczany 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 połączony jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

§ 113

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

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

§ 114

1. Jednostki rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości:
 - 1) m² powierzchni użytkowej lokali bez pomieszczeń przynależnych – w odniesieniu między innymi do kosztów administrowania nieruchomością, eksploatacji dźwigów, remontów i konserwacji, podatku od nieruchomości, sprzątania klatek schodowych w nieruchomościach, w których wszystkie klatki schodowe są sprzątane na zlecenie Spółdzielni.
 - 2) m² powierzchni użytkowej lokali bez pomieszczeń przynależnych - w odniesieniu do kosztów sprzątania klatek schodowych w nieruchomościach, w których nie wszystkie klatki schodowe są sprzątane na zlecenie Spółdzielni.
 - 3) Osoba – w odniesieniu do gazu rozliczanego wg gazomierzy zbiorczych.
 - 4) m³ zużytej wody – w odniesieniu do ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków oraz podgrzania wody w lokalach z wodomierzami,
 - 5) Sztuka wodomierza – w odniesienia do kosztów legalizacji wodomierzy.
2. Koszty ustalane na całość zasobów Spółdzielni dzieli się proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach, bez pomieszczeń przynależnych. Koszty, które ustala się na całość zasobów Spółdzielni, określa Rada Nadzorcza.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, dzielone są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach, bez pomieszczeń przynależnych.
4. Wysokość opłat, o których mowa w art.4 ust.1-4 u.s.m. i §109 Statutu ustala się na podstawie rocznych planów gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

§ 115

1. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowym Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami a przychodami wynikająca z rozliczenia mediów, których dostawa jest opomiarowana podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikiem lokali.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 116

Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

§ 117

Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 118

Zasady finansowania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obowiązków spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali, rozliczeń kosztów energii cieplnej, rozliczeń wody i odprowadzenia ścieków, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 119

Niniejszy jednolity tekst statutu, zawiera zmiany wynikające z przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz.U. z 2001 nowelizacji, Nr 4, poz.27, Nr 57 poz.601, Nr 154 poz.1802, Dz.U. z 2002 r. Nr 240 poz.2058 Nr 125 z 2007r. poz. 873 został uchwalony przez Walne Zgromadzenie S.M. "RAZEM" w Słupsku w dniu 08.05.2014 r. i wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 120

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

SEKRETARZ
Walnego Zgromadzenia

Agnieszka Gośniak-Jaromin

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia

Anna Siwierska