

**MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA
BUDOWLANO – MIESZKANIOWA**

„PROMYK”

W LUBLINIE

STATUT

2018

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	str. 3
II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	str. 4
2.1 Członkostwo w Spółdzielni	str. 4
2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	str. 4
2.3 Prawa członków	str. 5
2.4 Obowiązki członków	str. 6
2.5 Ustanie członkostwa	str. 6
III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE	str. 7
IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI	str. 7
4.1 Walne Zgromadzenie	str. 8
4.2 Rada Nadzorcza	str. 11
4.3 Zarząd	str. 14
4.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	str. 15
V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	str. 16
5.1 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)	str. 16
5.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	str. 17
5.3 Odrębna własność lokalu	str. 17
5.4 Najem lokalu	str. 19
5.5 Zamiana lokali	str. 19
VI. ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	str. 20
6.1 Zasady ogólne	str. 20
6.2 Wkłady budowlane	str. 20
6.3 Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	str. 21
VII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	str. 21
7.1 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	str. 22
7.2 Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego	str. 22
VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	str. 23
8.1 Zasady ogólne	str. 23
8.2 Inwestycje mieszkaniowe	str. 23
8.3 Zarządzanie nieruchomościami	str. 24
8.4 Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	str. 27
IX. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	str. 27

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Młodzieżowa Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Promyk”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Lublin.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze /Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zmianami /, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. z 2013 r. poz. 122, z późn. zmianami /, innych ustaw oraz niniejszego statutu.

§ 3.

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

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek - PKD: 68.20.Z,
 - 2) obsługa nieruchomości – PKD: 68.32.Z,
 - 3) budownictwo –PKD: 41.20.Z,
 - 4) działalność społeczno-wychowawcza – PKD: 85.51.Z,
 - 5) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem – PKD: 93.29.Z
 - 6) transport lądowy – PKD: 49.41.Z,
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, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub własność jej członków,
 - 5) zarządzania nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości, prowadzenie innej działalności gospodarczej w interesie swoich członków, prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
 - 6) nabywanie lokali celem ich wynajmowania lub sprzedaży.

§ 5.

Dla realizacji zadań określonych w § 4. Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność jej członków,
- 3) może współpracować z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi, a także z członkami Spółdzielni – osobami prawnymi.

- 4) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 6.

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

§ 7.

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w § 3. w zakresie tworzenia zakładów pomocniczych.
2. Spółdzielnia może przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 5 statutu.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1 Członkostwo w Spółdzielni

§ 8.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa, w wyniku spełnienia warunków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Osoby przyjęte w poczet członków przed 09 września 2017 r. zachowują członkostwo jeżeli spełniają warunki określone w w/w ustawie. Niespełnianie tych warunków skutkuje utratą członkostwa w Spółdzielni.

§ 9.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania lub adres do korespondencji oraz nr PESEL, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, nr KRS lub NIP, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, wysokości zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 99, adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo, datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa, oraz zmianę danych w zakresie objętym rejestrem członków.

2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni osób posiadających odrębną własność lokalu.

§ 10.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać: dane o których mowa w § 9 ust. 1. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
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 Zarządu o przyjęciu.

4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
5. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołania powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

2.3 Prawa członków

§ 11.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw lub projektów uchwał,
 - 6) prawo do zaznajomienia się z protokołami obrad organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych protokołów z wyjątkiem indywidualnych spraw członków,
 - 7) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 8) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów,
 - 9) prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi oraz fakturami,
 - 10) prawo zaznajomienia się z protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji oraz otrzymywania kopii tych dokumentów,
 - 11) prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych dokumentów z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 12) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach określonych w statucie,
 - 13) prawo do korzystania wraz z osobami zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 14) prawo zawarcia umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 15) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 16) prawo przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - 17) prawo przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
 - 19) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 20) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad i uchwał organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, o których mowa w ust. 6), 8), 10) i 11) ponosi członek występujący o odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.

5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych 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.

2.4 Obowiązki członków

§ 12.

Członek obowiązany jest:

1. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
2. Wnieść wkład budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka.
3. Uiszczać terminowo opłaty eksploatacyjne.
4. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych o których mowa w § 9.
5. Korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię.
6. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.
7. Zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale).
8. Przestrzegać regulaminu porządku domowego.
9. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni.
10. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
11. Udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania.
12. Udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, w przypadkach określonych przez prawo spółdzielcze.
13. Udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
14. Wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

2.5 Ustanie członkostwa

§ 13.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka - właściciela, współwłaściciela odrębnej własności lokalu.
 - 2) spełnienia warunków określonych w §3 ust.6,7,8,9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
2. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 14.

1. Członek, któremu przysługuje prawo odrębnej własności 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 pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 15.

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią w przedmiocie:

- 1) opłat eksploatacyjnych,
- 2) przyjęcia w poczet członków lub odmowy przyjęcia w poczet członków, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 16.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 14 dni od dnia złożenia a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy, o czym należy powiadomić członka. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. 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.

§ 17.

1. Od uchwał Rady Nadzorczej, o których mowa w §16 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 Walnego Zgromadzenia, jednak nie później niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
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.

§ 18.

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. 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.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 19.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2) i 3) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgłoszonych w sposób określony w dalszych postanowieniach statutu. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1 Walne Zgromadzenie

§ 20.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 21.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego na piśmie pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członkowie niemający 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.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Członek Spółdzielni uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu, zakłócający spokój i uniemożliwiający prowadzenie obrad zostanie wykluczony z Walnego Zgromadzenia przez przewodniczącego.

§ 22.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) nie mniej niż 1/10 członków Spółdzielni.
 - 3) żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania i projektami uchwał.
4. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 23.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem walnego Zgromadzenia:
 - członkowie zamieszkali w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię – listem zwykłym wrzuconym do skrzynki na korespondencję i przez wywieszenie na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych, pozostali członkowie listem zwykłym.
 - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona – listem zwykłym,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza – listem zwykłym.

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, osób i organizacji wymienionych w ust. 1 na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust. 1 i 2.
4. Rada Nadzorcza, Zarząd lub członkowie Spółdzielni mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia 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 zgłaszany przez członków winien być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 24.

1. Walne Zgromadzenia może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 23. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie, przed przyjęciem porządku obrad może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych na nim członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o odwołaniu 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.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 25.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. Walne Zgromadzenie wybiera Komisję Mandatowo – Skrutacyjną i Komisję Uchwał i Wniosków. Każda komisja winna liczyć co najmniej 2 członków, którzy z pośród siebie wybierają przewodniczącego i sekretarza komisji.

§ 26.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 23 dokończenia przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 27.

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 28.

Do właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

§ 29.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zabrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

§ 30.

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.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 31.

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad przyjęty na poprzednim Walnym Zgromadzeniu. Zmiany do regulaminu mogą być dokonane w trybie przewidzianym dla podejmowania uchwał.

4.2 Rada Nadzorcza

§ 32.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 33.

1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym z pośród członków Spółdzielni z danej nieruchomości w ten sposób, że każdej nieruchomości przysługuje jeden, a w nieruchomości, w której prawa do lokali ma więcej niż 50 członków Rada Nadzorcza może przydzielić dwóch przedstawicieli. Za podstawę przyjmuje się liczbę członków w danej nieruchomości w dniu 01 stycznia roku, w którym dokonywany jest wybór członka Rady Nadzorczej reprezentującego tę nieruchomość. Członkom oczekującym i budującym lokale przez Spółdzielnię przysługuje jeden członek Rady Nadzorczej. Rozdziału mandatów dla poszczególnych nieruchomości dokonuje Rada Nadzorcza. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej dla danej nieruchomości zgłaszani są przez członków – mieszkańców tej nieruchomości lub członków posiadających prawo do lokalu w tej nieruchomości.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 11 - 15 członków wybranych na okres 3 lat, przy czym każdego roku następuje wymiana 1/3 składu osobowego Rady Nadzorczej.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i kończy się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia w roku upływu kadencji i na którym dokonano wyboru nowych członków Rady Nadzorczej. Rozpoczęcie nowej kadencji Rady Nadzorczej następuje w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia w roku 2009, na którym dokonany zostanie wybór uzupełniający

do Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej wybrani przed zmianą statutu pełnią tę funkcję do czasu upływu ich 3 letniej kadencji, lub odwołania.

5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

§ 34.

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie wybiera na zasadach określonych w § 33 innego członka na okres do końca kadencji byłego członka Rady Nadzorczej.

§ 35.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności poprzez:
 - a. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) 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,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 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 między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 10) ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej wybieranych w każdej nieruchomości,
 - 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 13) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 14) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,

- 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 18) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów budowlanych,
- 19) uchwalanie regulaminu zlecania dostaw i usług i robót budowlanych obcym wykonawcom,
- 20) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 21) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 22) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 23) uchwalanie regulaminów korzystania z poszczególnych nieruchomości należących do Spółdzielni i przeznaczonych do wspólnego korzystania.
- 24) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
- 25) podejmowanie decyzji prowadzenia przez Spółdzielnię administracji zleconej obcych budynków,
- 26) uchwalanie regulaminów komisji Rady Nadzorczej.
- 27) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez lustratora i nadzór nad wykonaniem zadań polustracyjnych;
3. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 36.

1. Pracę Rady Nadzorczej organizuje Prezydium Rady Nadzorczej. W skład Prezydium Rady wchodzi:
 - przewodniczący,
 - zastępcę przewodniczącego,
 - sekretarz
 - przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe, oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
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.

§ 37.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności -jego zastępcę, co najmniej raz na trzy miesiące.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej na 5 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.

5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone przez Radę Nadzorczą osoby.

§ 38.

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie w wysokości 1/20 minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, pod warunkiem obecności członka co najmniej na jednym posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu. Walne Zgromadzenie może uchwałą określić inne warunki wynagradzania członków Rady Nadzorczej.

§ 39.

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

4.3 Zarząd

§ 40.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 41.

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie może nastąpić z ważnych i udokumentowanych powodów i wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 42.

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę albo powołania stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 43.

1. Do Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności.
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia lub odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób posiadających odrębną własność lokalu,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

- 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, do wysokości sumy zobowiązań ustalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 11) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§44.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności — przez zastępcę prezesa.
2. Podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 45.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie, co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnienie do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 46.

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

4.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 47.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o dostawę lub świadczenie usług.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 3 miesięcy zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej i powołaniu nowego członka Rady Nadzorczej.

§ 48.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 49.

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 mieszkalnego (domu jednorodzinnego)

§ 50.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta [w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz niezwłocznie przesyła Spółdzielni.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego mieszkania.
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.

§ 51.

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

§ 52.

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.

§ 53.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 99, 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.

§ 54.

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.

§ 55.

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 54 ust.2.

§ 56.

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.

§ 57.

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

5.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 58.

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

5.3 Odrębna własność lokalu

§ 59.

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym 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 członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 60.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 59, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 61.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 59, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanawianie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 62.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego, zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej 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 członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 63.

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

§ 64.

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.

§ 65.

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 ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 66.

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 30 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 67.

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

§ 68.

Przepisy § 59-67 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5.4 Najem lokalu

§ 69.

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

§ 70.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą.

5.5 Zamiana lokali

§ 71.

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub domu jednorodzinnego oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 72.

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 73.

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.

2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

VI. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGASNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

6.1 Zasady ogólne

§ 74.

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

§ 75.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w §74 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 76.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w §74, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 77.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 78.

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

6.2 Wkłady budowlane

§ 79.

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lub w wysokości określonej w drodze przetargu oraz wnosi należność wobec Spółdzielni z tytułu nie wniesionych za ten lokal opłat eksploatacyjnych.

6.3 Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 80.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Tryb i zasady przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 81.

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

VII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 82.

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

§ 83.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinny być rozliczone na członków Spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 84.

Członek lub najemca wnioskujący 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.

§ 85.

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

§ 86.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 99 statutu.

§ 87.

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.

§ 88.

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24 ust.2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. z późn. zmianami o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 24.05.2017 r. poz. 1007)

§ 89.

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.

7.2 Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§90.

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 99 statutu.

§ 91.

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

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

8.1. Zasady ogólne

§ 92.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 93.

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

§ 94.

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

§ 95.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz zasobowy
 - 2) fundusz wkładów budowlanych
 - 3) fundusz remontowy
 - 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
 - 5) Fundusz społeczno – kulturalny.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 96.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 97.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 5 pkt. 2 statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 99 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z funduszu remontowego.

8.2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 98.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali oraz kredyt bankowy i inne źródła obciążające wyłącznie daną inwestycję),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Zasady dokonywania przydziału działek pod budowę domów jednorodzinnych oraz określenie obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie budowy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

8.3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 99.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
6. Opłaty, o których mowa w ust.1-3, mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 100.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 99 jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (udział, 1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 2) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych 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 zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 101.

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 102.

1. Opłaty, o których mowa w § 99, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków oraz osoby posiadające odrębną własność lokalu niebędące członkami, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w p.2 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany w wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego wnoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 103.

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

W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może — na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej — ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków lub działalność społeczno – kulturalną. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 104.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany elementów konstrukcyjnych budynków, wewnętrznych instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłej wody – bez instalacji mieszkaniowych i urządzeń odbiorczych, instalacja gazu bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej bez instalacji mieszkaniowych i osprzętu, domofonowej oraz anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 105.

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi, łącznie z wymianą,
 - 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) naprawy i wymiana instalacji mieszkaniowej ciepłej i zimnej wody od wodomierzy, w szczególności usuwanie przecieków,
 - 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 7) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 8) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od urządzenia pomiarowego.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych w winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 106.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.

3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady budowlane członków. |W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

8.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 107.

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa uchwałą Rada Nadzorcza.

IX. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 108.

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 109.

1. Regulamin Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia zachowują moc do czasu ich zmian przez Walne Zgromadzenie.

§ 110.

Zmiany statutu ujęte w formie tekstu jednolitego uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie uchwałą Nr 6 z dnia 12.06.2018 r.

SEKRETARZ ZEBRANIA:

PRZEWODNICZĄCY ZEBRANIA:

.....

.....