

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej
„GĄDÓW” we Wrocławiu

SPIS TREŚCI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	1
2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	2
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	2
2.2. Prawa członków	4
2.3. Obowiązki członków	6
2.4. Ustanie członkostwa	7
3. ORGANY SPÓŁDZIELI	8
3.1. Walne Zgromadzenie	9
3.2. Rada Nadzorcza	13
3.3. Zarząd	17
3.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	19
4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	20
4.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	20
4.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	23
4.3. Prawo odrębnej własności lokalu	25
4.4. Najem lokali	27
5. ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	28
5.1. Zasady ogólne	28
6. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	30
7. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	32
7.1. Zasady ogólne	32
7.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	33
7.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	34
7.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu Wielostanowiskowego	34
8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	35
8.1. Zasady ogólne	35
8.2. Inwestycje mieszkaniowe	37
8.3. Zarządzanie nieruchomościami	38
8.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	40
9. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	41

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni Mieszkaniowej brzmi: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gądów”**, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wrocław.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

1. Przedmiotem działania 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,
 - 6) działalność związaną z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu 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,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,

- 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem/współwłaścicielami tej nieruchomości ,
- 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowej.

§ 4

1. Dla realizacji zadań, o których mowa w § 3 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 2) zarządza nieruchomościami,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportową.

§ 5

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów działania Spółdzielni z uwzględnieniem korzyści jej członków.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do organizacji gospodarczych oraz społecznych dla realizacji zadań określonych w ust. 1. Spółdzielnia może też przystępować do spółdzielczych związków rewizyjnych i gospodarczych.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do organizacji gospodarczych oraz o wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.
4. Spółdzielnia nabywa lub buduje budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
5. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
6. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 4 i 5 jest Rada Nadzorcza.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. 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.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Przepisy pkt 1 - 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
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 takim przypadku członkiem Spółdzielni może zostać osoba zgodnie wskazana przez pozostałych uprawnionych. W przypadku braku zgody rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, który nie może być krótszy niż 4 miesiące, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię 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.
7. Przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio do rozwiedzionych małżonków, którzy nie przedstawili dokumentu na okoliczność zniesienia współwłasności przysługującego im prawa.

§ 7.

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ww ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ww ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6, o którym mowa poniżej,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ww ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
- 7) przyjęcia w poczet członków osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu lub małżonków, którym takie prawo przysługuje.

§ 8

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, nr KRS ilość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany tych danych, datę powstania członkostwa, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, oraz liczbę osób zamieszkujących w lokalu.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni, na podstawie posiadanych dokumentów, stwierdza powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole posiedzenia Zarządu oraz przekazując stosowną informację do akt członkowskich, która stanowi podstawę dokonania wpisu(zmian) w rejestrze członków.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej.
3. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
4. Deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, a w odniesieniu do osób prawnych firmę ,
 - 2) PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna,
 - 3) adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
 - 4) miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
 - 5) adres korespondencyjny,
 - 6) dane kontaktowe: nr telefonu, email,
5. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych.
7. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2.2. Prawa członków

§ 10

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 ustawie i w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał oraz poprawek do projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
- 8) prawo zaskarżenia do sądu uchwał organów Spółdzielni,
- 9) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 10) prawo do zapoznawania się z treścią Statutu Spółdzielni, regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, a także protokołów z lustracji i rocznych sprawozdań finansowych za pośrednictwem strony internetowej prowadzonej przez Spółdzielnię,
- 11) prawo do otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i obowiązujących regulaminów,
- 12) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 13) prawo przeglądania sprawozdań z działalności Spółdzielni,
- 14) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika,
- 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszelkich pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku, wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, usług i świadczeń wykonywanych przez Spółdzielnię,
- 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:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
- 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 21) prawo do korzystania z innych uprawnień określonych w Statucie i ustawach.

2. Koszty sporządzenia i wydania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa ust. 1 punkt 9 niniejszego paragrafu, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie.
3. Wysokość kosztów oraz zasady wydawania dokumentów określa Rada Nadzorcza w formie regulaminu.

4. Odpis obowiązującego Statutu i obowiązujących regulaminów członek Spółdzielni otrzymuje bezpłatnie.
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 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.

2.3. Obowiązki członków

§ 11

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, jak również ponieść koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu, wynikające z przepisów dotyczących wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu,
- 3) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadku zwiększenia powierzchni lokalu,
- 4) terminowo uiszczać, do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, opłaty związane z eksploatacją lokalu, utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 6) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 7) uzyskać zgodę Spółdzielni na dokonanie przebudowy lokalu w zakresie wymaganym przez Prawo Budowlane,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wykorzystywaniu lokalu w inny sposób niż określony w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal, ilekroć jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe urządzenia lub instalacje, bądź też w celu ich wymiany, udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnych uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
- 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności instalacji oraz znajdujących się w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,

- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego oraz ponieść koszty sporządzenia takiej opinii w każdym przypadku, gdy konieczność jej sporządzenia jest konsekwencją działania lub zaniechania członka Spółdzielni,
 - 15) wskazać Spółdzielni aktualny adres do doręczeń, w każdym przypadku, gdy adres ten jest inny niż wynika to z akt członkowskich pod rygorem uznania korespondencji dwukrotnie wysłanej na znany adres za skutecznie doręczoną,
 - 16) informować Spółdzielnię w terminie 30 dni o utracie przysługującego członkowi prawa lub jego ułamkowej części,
 - 17) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.
2. Przepisy Statutu określające obowiązki członków Spółdzielni mają odpowiednie zastosowanie do osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali pozostających w zasobach Spółdzielni, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej.

2.4. Ustanie członkostwa

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wypowiedzenia członkostwa przez osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu,
- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania,
- 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 4) zbycia lub utraty wszystkich praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania zawartej ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu,
- 7) podjęcia przez właścicieli lokali położonych w obrębie danej nieruchomości uchwały w przedmiocie zastosowania do ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną przepisów ustawy o własności lokali,
- 8) wyodrębnienia własności wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości (powstanie wspólnoty).

§ 13

1. Z rejestru członków wykreśla się:

- 1) członka zmarłego przy czym wykreślenie następuje ze skutkiem od dnia śmierci,
 - 2) osobę prawną, która utraciła osobowość prawną.
2. Skreślenia dokonuje Zarząd po podjęciu informacji o okolicznościach wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu.

§ 14

1. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.
2. Wypłata udziału następuje w terminie dwóch miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego, chyba że udział byłego członka został przeznaczony na pokrycie strat Spółdzielni.

§ 15

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeśli sprawa jest skomplikowana, w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia, o ile postanowienia szczególne nie stanowią inaczej. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W przypadku negatywnego załatwienia wniosku lub skargi Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeśli członek niełoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja(uchwała) Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna.

§ 16

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone przez Radę w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.

3. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 17

Organami Spółdzielni są:

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

3.1. Walne Zgromadzenie

§18

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 19

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu.
3. Pełnomocnictwo powinno zawierać czytelny podpis Mocodawcy, a także powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Wzór pełnomocnictwa określa załącznik do Regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
6. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
7. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Wskazany przez osobę prawną pełnomocnik może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej, chociażby nie był członkiem Spółdzielni.
8. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego ustawowego przedstawiciela. Przedstawiciel ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
9. 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.

§ 20

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) co najmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 zwołuje Zarząd w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 21

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed jego terminem: członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać również informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tym dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed datą posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
4. Zawiadomienia dokonuje się poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń i klatkach schodowych oraz poprzez komisyjne złożenie w euroskrzynce. W przypadku osób, które wskazały adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni zawiadomienia dokonuje się poprzez wysłanie listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Koszty takich zawiadomień ponosi członek, który wskazał do korespondencji inny adres. Nieodebranie zawiadomienia z euroskrzynki lub nieodebranie przesyłki poleconej rodzi skutek zawiadomienia w ustawowym terminie.

§ 22

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 terminem 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.

§ 23

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.
3. 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 w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej
 - 3) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 4) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło co najmniej 30 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 24

Zasady obrad Walnego Zgromadzenia Członków określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 25

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Do protokołu załącza się udzielone na piśmie pełnomocnictwa.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 15 dni od dnia jego odbycia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni przed rozpoczęciem zebrania.

§ 26

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 27

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w Statucie lub Regulaminie o którym mowa w § 24 Statutu rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzje podejmuje prezydium.

§ 28

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej,
- 3) zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 5) odwoływanie członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium ,
- 6) powoływanie oraz odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 7) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia lub przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, a także w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji,
- 12) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 14) uchwalanie Statutu i zmian do Statutu,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 16) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 17) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wypłaty wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej,
- 18) uchwalanie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
- 19) podejmowanie uchwał w innych sprawach określonych w obowiązujących przepisach, a nie zastrzeżonych do kompetencji pozostałych organów Spółdzielni.

§ 29

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie organy Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami a także wówczas, gdy godzi ona w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego powiadomienia - 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.

3. 2. Rada Nadzorcza

§ 30

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie, w głosowaniu tajnym, spośród członków Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 19 pkt. 7 Statutu, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
2. Rada Nadzorcza Spółdzielni liczy 9 członków.
3. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na trzy lata wspólnej kadencji. Kadencja członków Rady Nadzorczej rozpoczyna się z chwilą ich wyboru do Rady Nadzorczej i ustaje najpóźniej z chwilą wyboru przez Walne Zgromadzenie składu Rady kolejnej kadencji.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy z członkiem Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.

§ 31

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej może zgłosić każdy członek Spółdzielni pisemnie nie później niż 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem. Wzór zgłoszenia opracowuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zgłoszenie kandydata zawiera:
 - 1) imię i nazwisko kandydata,
 - 2) adres zamieszkania,
 - 3) zgodę na kandydowanie,
 - 4) oświadczenie o niewystępowaniu okoliczności wykluczających kandydowanie takich jak:
 - a) zatrudnienie w Spółdzielni,
 - b) prowadzenie działalności konkurencyjnej, w tym pełnienie funkcji w organach statutowych innych spółdzielni mieszkaniowych,
 - c) zasiadanie w Radzie Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje.

3. Członkowie Spółdzielni podzieleni są na 5 następujących okręgów wyborczych:

Okręg I obejmuje: ul. Małopanewska nr 1÷3, 5÷7, ul. Kłodnicka 3÷5, 7÷9, ul. Kwiska 2÷8, 10 ÷16, ul. Kwiska 2a÷8a,10a÷16a, ul. Legnicka 74 ÷ 100.

Okręg II obejmuje: ul. Kłodnicka 27 ÷ 45, ul. Legnicka 118 ÷ 128, 130÷140, 142÷156.

Okręg III obejmuje: ul. Na Ostatnim Groszu 10÷12,14÷16, 28 ÷ 34, 36 ÷ 46, 48 ÷ 52, 54÷56, 66 ÷ 76, 84÷86,

Okręg IV obejmuje: ul. Kwiska 11 ÷ 13, 15 ÷ 21, 23 ÷ 33, 35 ÷ 39, 41 ÷ 43, 45 ÷ 51, 53 ÷ 63,

Okręg V obejmuje: ul. Bystrzycka 57 ÷ 63, 65 ÷ 67, 69÷69a, 71 ÷71a, 73 ÷ 83
ul. Na Ostatnim Groszu 58 ÷ 64, 78 ÷ 82, 88 ÷ 94, 96 ÷ 106.

4. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów, z tym zastrzeżeniem, że miejsce w Radzie uzyskuje co najmniej jeden kandydat z każdego okręgu wyborczego pod warunkiem że każdy Okręg wystawił swojego kandydata.

5. Osoby, które nie zostały wybrane na członków Rady Nadzorczej tworzą listę zastępców członków. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, na którą został wybrany, w jego miejsce wchodzi osoba, która uzyskała kolejno największą liczbę głosów w tym samym okręgu wyborczym, z którego kandydował dotychczasowy członek. Jeżeli na liście zastępców członków nie ma rezerwowego członka wyłonionego w sposób, o którym mowa wyżej lub osoba taka cofnęła swoją zgodę na kandydowanie w miejsce dotychczasowego członka wchodzi osoba, która uzyskała kolejno największą liczbę głosów w wyborach. W przypadku równej liczby głosów do Rady Nadzorczej wchodzi kandydat, który reprezentuje okręg wyborczy zamieszkiwany przez największą liczbę członków. Gdyby co najmniej dwie osoby z tego samego okręgu uzyskały tę samą liczbę głosów o wyborze decyduje losowanie przeprowadzone w obecności większości członków Rady Nadzorczej.

6. Sposób wyboru członków Rady Nadzorczej określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 32

1. Utrata mandatu przez członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

§ 33

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia 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) zatwierdzania struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) powoływanie, odwoływanie oraz zawieszanie w czynnościach członków Zarządu,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) 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 wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie wyrażania zgody na dokonywanie czynności przekraczających zwykły zarząd w obrębie tych nieruchomości, w których Spółdzielni przysługuje większość praw liczona według wielkości udziałów,
- 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
- 13) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
- 15) uchwalanie regulaminów Spółdzielni:
 - a) gospodarki finansowej,
 - b) rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - c) rozliczania kosztów energii cieplnej,
 - d) funduszu remontowego,

- e) rozliczeń kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz nieruchomości i lokali innego przeznaczenia w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości,
 - f) regulaminu zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - g) przetargu ustnego na ustanowienie prawa odrębnej własności,
 - h) udostępniania dokumentów członkom,
 - i) porządku domowego,
 - j) Zarządu,
 - k) funduszu zasobowego,
 - l) innych nie zastrzeżonych w przepisach prawa lub Statutu do kompetencji pozostałych organów.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 34

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. 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.
5. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach wynagrodzenie w wysokości 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. Członkowie prezydium oraz Przewodniczący komisji otrzymują wynagrodzenie w wysokości 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
7. Wynagrodzenie to płatne jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na liczbę posiedzeń.
8. Każda nieobecność członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu Rady, powoduje proporcjonalne do liczby posiedzeń zmniejszenie należnego wynagrodzenia miesięcznego.

§ 35

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się na wniosek 6 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.

4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy aktualnego składu Rady z wyjątkiem uchwał w sprawie odwołania i zawieszania członków Zarządu, które wymagają obecności wszystkich członków Rady.
5. Podanie treści uchwały do wiadomości członków następuje poprzez wywieszenie egzemplarza uchwały na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą na jej zaproszenie uczestniczyć z głosem doradczym: członkowie Zarządu lub inne osoby.

§ 36

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

3.3. Zarząd

§ 37

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 38

1. Zarząd składa się z nie więcej niż trzech osób: Prezesa Zarządu, zastępcy Prezesa Zarządu i/lub członka Zarządu.
2. Prezesa Zarządu, Zastępcę Prezesa Zarządu oraz członka Zarządu wybiera Rada Nadzorcza zgodnie z regulaminem wyboru członków zarządu,
3. Rada Nadzorcza odwołuje lub zawiesza w czynnościach członków Zarządu i podaje zainteresowanym pisemne uzasadnienie swojej decyzji.

§ 39

1. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 40

1. Do zakresu działania Zarządu należą wszelkie sprawy niezastrzeżone do kompetencji innych organów Spółdzielni, a w szczególności :

- 1) stwierdzanie nawiązania lub ustania stosunku członkostwa,

- 2) zawieranie umów: o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, zawieranie umów z użytkownikami lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych,
 - 4) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 5) ustanawianie odrębnej własności lokali,
 - 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 13) zaciąganie kredytów bankowych pod warunkiem uprzedniego wyrażenia zgody przez Walnego Zgromadzenie Członków co do jego wysokości oraz akceptacji Rady Nadzorczej,
 - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami,
 - 15) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów.
2. Zarząd raz do roku składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 41

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, co najmniej raz w miesiącu. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w razie jego nieobecności przez zastępcę.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 42

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

§ 43

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej 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.

3.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

ZAKAZ KONKURENCJI

§ 44

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. Członek Rady Nadzorczej nie może być członkiem Rady Nadzorczej ani Zarządu innej spółdzielni mieszkaniowej.
3. 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 Nadzorczej ulega zawieszeniu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
6. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, polegającą na przykład na zabieganiu o te same tereny inwestycyjne, wynajmowaniu na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowaniu warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi.
7. W skład Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą wchodzić osoby prowadzące działalność gospodarczą z wykorzystaniem majątku Spółdzielni, jako przedsiębiorcy lub członkowie władz podmiotów gospodarczych a także osoby, których krewni lub powinowaci prowadzą taką działalność.
8. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
9. Zarząd w terminie 6 tygodni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

§ 45

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 w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

4.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 46.

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

§ 47

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 48

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 warunków umowy określonych w § 47 ust. 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do 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.

§ 49

1. W przypadku śmierci osoby, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie przed jego ustanowieniem -osobom bliskim, które miały wspólnie z uprawnionym zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z jej postanowieniami.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 114 Statutu.
3. Osoba bliska, która spełniła warunki do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 staje się stroną umowy o budowę lokalu.

§ 50

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych wypadkach określonych w Statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 51

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 114 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 114 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 lub 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 52

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
3. Warunkiem ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
5. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
6. Roszczenie, o którym mowa w ust. 5, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez

Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 53

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu z małżonków przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego osoby, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 114 Statutu.

§ 54

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

4.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 55

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym 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.

§ 56

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

§ 57

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.

§ 58

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 114 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 59

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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.

§ 60

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez osobę której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez osobę której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

4.3. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 61

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) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
 - 6) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których ustanowiono prawo odrębnej własności.

§ 62

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 61, powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 63

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię, na zasadach określonych poniżej.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy druga strona tej umowy lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 61 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 64

Rozliczenie kosztów budowy następuje najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 65

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, z którą zawarła umowę o budowę lokalu albo nabywcy ekspektatywną odrębną własność tego lokalu w formie aktu notarialnego 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 drugą stronę umowy, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu uiszcza ona opłaty, o których mowa w § 114 Statutu.

§ 66

Zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 67

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.

§ 68

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.

§ 69

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 70

Przepisy dotyczące prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 71

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4, następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do każdego lokalu w obrębie tej nieruchomości.
6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku, o którym mowa w ust. 3:
 - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali,
 - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
8. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

4.4. Najem lokali

§ 72

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe nieobciążone prawami osób trzecich zarówno członkom Spółdzielni jak i osobom nie będącym jej członkami.
2. Zasady i warunki zawierania umów najmu ustala Zarząd.

5. ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

5.1. Zasady ogólne

§ 73

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 74

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępne ustalonego kosztu budowy,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:
 - a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
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 rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a

które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),

- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność, funkcjonalność itd.).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub umowy o budowę lokalu i stanowi jej integralną część.

§ 75

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona drugiej stronie umowy, a jeśli okaże się niższy – strona ta powinna dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 76

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

§ 77

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

§ 78

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów

budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 79

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 80

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

§ 81

1. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w § 80 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w § 80 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 82

Członek ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

6. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 83

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia

uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za lokal, a także koszty zlecenia wyceny wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 84

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez zamieszczenie ogłoszeń na bramach budynków oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, w terminie co najmniej 30 dni przed datą wyznaczoną na składanie ofert.
2. Szczegółowy tryb przeprowadzenia przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 85

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 114 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 86

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminu, o którym mowa w § 84 pkt. 2 Statutu .
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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 należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

7. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

7.1. Zasady ogólne

§ 87

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

§ 88

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

§ 89

Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu o którym mowa w § 87 i 88 Statutu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 90

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym i obciążającym wszystkich członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego.) obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2-4 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 91

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

§ 92

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,

- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 114 Statutu.

§ 93

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 94

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, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

7.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§ 95

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten 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 § 114 Statutu.

7.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 96

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten udział we współwłasności 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 § 114 Statutu.

§ 97

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 96, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

8.1. Zasady ogólne

§ 98

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 99

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

§ 100

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

§ 101

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe.

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

§ 102

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
3. Lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu.

§ 103

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

8.2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 104

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) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 2) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 3) 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.

8.3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 105

1. Z zastrzeżeniem treści art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. 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 zawartych umów. .

§ 106

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 105 Statutu 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) planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
 - 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1 określonych przez regulamin uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 107

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.
3. 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.
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust.2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 108

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
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.
3. W przypadku wystąpienia nadpłaty nadwyżka zwracana jest użytkownikom lokali lub przeznaczana jest na pokrycie kosztów zużycia ciepła w następnym okresie rozliczeniowym, chyba że użytkownik zalega z uiszczaniem innych opłat na rzecz Spółdzielni. W taki wypadku powstała nadwyżka zaliczana jest na poczet tych

zaległości. W przypadku niedoboru Spółdzielnia obciąży użytkowników obowiązkiem odpowiednich dopłat.

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

§ 109

1. 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,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych itp.),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynikające ze sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe).

§ 110

1. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:
 - 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 3) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 4) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 111

1. Zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany: pionów wodno-kanalizacyjnych, instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych, instalacji anteny zbiorczej oraz instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Z zakresu obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych wyłącza się grzejniki c.o., które nie zostały zainstalowane przez Spółdzielnię.
3. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i właścicieli praw do lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 112

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają osoby zajmujące te lokale, a w szczególności:

- 1) naprawy i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy oraz wymiany 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) inne, określone w Regulaminie porządku domowego.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy użytkowników lokali, obciąża tych użytkowników.
 3. Naprawy wewnątrz lokalu obciążające użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego, niezależnie od opłat uiszczanych za używanie lokalu.

§ 113

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, obciążające Spółdzielnię są finansowane ze środków funduszu remontowego.

§ 114

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 w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody oraz dostarczania innych mediów poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody oraz dostarczania innych mediów poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat.
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 stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody oraz dostarczania innych mediów poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący 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 i innych mediów.

6. 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.
7. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane 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 odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych oraz innych mediów.
8. Opłaty, o których mowa w pkt. 1-6 tego paragrafu mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 115

1. Opłaty, o których mowa w § 114 Statutu powinny być uiszczane w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 3 miesiące lub 14 dni w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Terminy określone w ustępie 2 nie dotyczą opłat wnoszonych w formie zaliczek oraz sytuacji, w których dostawcy mediów z opóźnieniem poinformują Spółdzielnię o zmianie stawek.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami 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. Zarząd w przypadkach uzasadnionych trudną sytuacją materialną członka może odstąpić od dochodzenia odsetek w części lub całości pod warunkiem uregulowania należności głównej.

8.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 116

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia Członków tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

9. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 117

Regulaminy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszego Statutu pozostają w mocy do czasu uchwalenia nowych regulaminów. Nie dotyczy to tych postanowień regulaminów, które są sprzeczne z niniejszym Statutem.

§ 118

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie niniejszy tekst Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów ” wchodzi w życie z dniem jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym, z tym samym dniem dotychczas obowiązujący Statut traci moc.

*Statut zatwierdzony uchwałą nr Walnego Zgromadzenia Członków SM „Gądów” z
dnia 2018 r.*