

STATUT

SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „PRZYJEZIERZE” W SZCZECINKU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Przyjezierze” w Szczecinku.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczecinek.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000069364.
2. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.
3. W zakresie nieuregulowanym niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848– z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 – z póź. zm.) oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 4

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, które wspólnie pragną zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia swoje cele realizuje poprzez:
 - a/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - b/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - c/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości,

§ 5

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą z zachowaniem ograniczeń wynikających z obowiązującego prawa w zakresie określonym według nazewnictwa Polskiej Klasyfikacji Działalności:

- 40.30.A - produkcja ciepła (pary wodnej i gorącej wody),
- 40.30.B - dystrybucja ciepła (pary wodnej i gorącej wody),
- 45.21.A. – wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
- 60.24.B - transport drogowy towarów pojazdami uniwersalnymi,
- 63.21.Z - działalność wspomagająca transport lądowy, pozostała,
- 70.11.Z - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 70.12.Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 70.20.Z - wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 70.32.Z - zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 74.70.Z - sprzątanie i czyszczenie obiektów,
- 91.33.Z - działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej nie sklasyfikowanych,
- 92.31.F - działalność domów i ośrodków kultury,
- 92.72.Z - działalność rekreacyjna pozostała, gdzie indziej niesklasyfikowana.

§ 6

Organem właściwym do publikowania ogłoszeń spółdzielczych przewidzianych w przepisach prawa jest „Monitor Spółdzielczy” wydawany przez Krajową Radę Spółdzielczą, z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.



§ 8

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali Statut, stali się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania.
2. Przystępujący do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię w drodze uchwały Zarządu.

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Deklaracja musi zawierać imię i nazwisko, datę urodzenia przystępującego do Spółdzielni oraz jego miejsce zamieszkania, a w przypadku osób prawnych – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, określenie się co do rodzaju lokalu o jaki się ubiega oraz dane dotyczące wkładów.
3. W deklaracji osoba przystępująca do Spółdzielni może wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały, które nie wchodzą do spadku.
4. Deklarację składa się Zarządowi Spółdzielni.

§ 10

1. Organem właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd.
2. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - a/ osobie, która nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy zbycia, jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu,
 - b/ osobie, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - c/ następcy prawnemu osoby prawnej, która była członkiem Spółdzielni,
 - d/ osobom, którym przysługuje roszczenie na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli spełniają warunki Statutu,
 - e/ osobie, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, jeżeli w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło jej prawo do lokalu złożyła deklarację przystąpienia do Spółdzielni.
4. Przyjęcie do Spółdzielni osoby fizycznej lub osoby prawnej, ubiegającej się o uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, uzależnione jest od posiadania przez Spółdzielnię odpowiedniego lokalu użytkowego lub od zawarcia z tą osobą umowy o wybudowanie takiego lokalu.

§ 11

1. Decyzja Zarządu o przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
2. O decyzji Zarządu osoba zainteresowana powinna być powiadomiona na piśmie w terminie 14 dni, licząc od dnia jej podjęcia.
3. W przypadku wydania decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni należy podać jej uzasadnienie z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni, licząc od dnia jej otrzymania.
4. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie najpóźniej w terminie 30 dni, licząc od dnia jego wpływu do Spółdzielni.

§ 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługują następujące prawa:
 - a/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - b/ przeglądania protokołów z obrad Walnego Zgromadzenia,
 - c/ korzystania osobistego oraz przez osoby wspólnie zamieszkujące z wszelkich urządzeń i usług świadczonych przez Spółdzielnię,
 - d/ odwoływania się od decyzji organów Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
 - e/ zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub Statutem,
 - f/ korzystania z pomieszczeń wspólnych Spółdzielni na zasadach określonych przez Zarząd Spółdzielni,
 - g/ otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - h/ żądania przekształcenia posiadanego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność, na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - i/ żądania zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po spełnieniu warunków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust.1 punkcie „g”, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
3. Członek Spółdzielni posiada następujące obowiązki:
 - a/ wniesienie wpisowego oraz zadeklarowanych udziałów,
 - b/ uczestnictwo w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - c/ terminowe uiszczanie opłaty z tytułu używania zajmowanego lokalu oraz części wspólnych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d/ uczestniczenia w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - e/ powiadomienia Spółdzielni o zamianach stanu faktycznego i prawnego jaki nastąpił w stosunku do podanego w deklaracji o przystąpieniu do Spółdzielni, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od dnia ich zaistnienia,
 - f/ stosowania się do postanowień Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie.

§ 13

1. Wpisowe wynosi 10 (dziesięć) %, a jeden udział 20 (dwadzieścia) % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679 – z póź.zm.).
2. Każdy członek Spółdzielni zobowiązany jest zadeklarować i wpłacić co najmniej jeden udział.
3. Wpisowe i udziały zadeklarowane przy przystąpieniu do Spółdzielni są płatne w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
4. Nie wpłacenie wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie jest podstawą do wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni.



5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. Udziały byłego członka Spółdzielni wypłaca się w terminie 30 dni, licząc od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, chyba że udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat. Udziały wypłaca się gotówką w kasie Spółdzielni, po wcześniejszym powiadomieniu członka listem poleconym o możliwości podjęcia gotówki, lub przekazem pocztowym na ostatni adres zamieszkania członka Spółdzielni.

III. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a/ wystąpienia członka,
- b/ wykluczenia członka,
- c/ wykreślenie z rejestru członków.
- d/ śmierci lub wykreślenia z rejestru osoby prawnej.

§ 15

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia kalendarzowego następującego po miesiącu w którym wypowiedzenie doręczono Zarządowi.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 16

1. Członek Spółdzielni może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Podstawę wykluczenia może stanowić:
 - a/ świadome działanie na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - b/ poważne naruszenie zasady współżycia społecznego, a zwłaszcza naruszenie porządku domowego,
 - c/ uporczywe uchylanie się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a zwłaszcza uiszczania czynszu i opłat za używanie lokalu,
 - d/ dewastowanie mienia Spółdzielni.

§ 17

1. Wykreślenie z rejestru może nastąpić w przypadkach, gdy członek :
 - a/ nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziałów,
 - b/ przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym.
2. Wykreślenia z rejestru członków dokonuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.

§ 18

1. Wykluczenia albo wykreślenia może dokonać Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu lub z własnej inicjatywy.

2. Rada Nadzorcza przed podjęciem uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo:
 - a/ odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 14 dni od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem,
 - b/ zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
5. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o której mowa w punkcie 4 „b”, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
6. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - a/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
 - b/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - c/ prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 19

1. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków za skutkiem od dnia jej ustania.
3. Decyzje o wykreśleniu z rejestru członków, o których mowa w ust. 1 i 2 należą do kompetencji Zarządu Spółdzielni.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 20

1. W sprawach między członkiem a Spółdzielnią, związanych ze stosunkiem członkostwa, członkowi przysługuje odwołanie się od uchwał podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni do Rady Nadzorczej Spółdzielni, a od uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni (postępowanie wewnątrzspółdzielcze).
2. Od uchwał Zarządu Spółdzielni lub uchwał Rady Nadzorczej w sprawach określonych w ust.1 służy członkowi odwołanie w terminie 14 dni, od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem.

3. Odwołania wnosi się na piśmie i składa za potwierdzeniem przyjęcia w sekretariacie Spółdzielni lub nadaje w formie przesyłki w Urzędzie Pocztowym za potwierdzeniem odbioru.

§ 21

1. Odwołanie od uchwały Zarządu winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie 30 dni, licząc od dnia jego złożenia.

2. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, z tym jednak, że dla rozpatrzenia odwołań od uchwał Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu członka Spółdzielni, Walne Zgromadzenie powinno być Zwołane przez Zarząd Spółdzielni w terminie sześciu tygodni od dnia wniesienia odwołania.

3. Członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołań i je popierać.

4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest jednoinstancyjne.

§ 22

1. Odpis uchwały organu odwoławczego jest doręczany członkowi Spółdzielni w terminie 14 dni, licząc od dnia jej podjęcia.

2. Odpisy uchwał organów odwoławczych doręcza członkowi Zarząd Spółdzielni.

§ 23

W przypadku wniesienia odwołania po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

§ 24

W sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni członek może dochodzić na drodze sądowej swych praw po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego.

§ 25

1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

2. W przypadku zaskarżenia przez członka Spółdzielni uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 26

Sprawy o istnienie członkostwa, o wykluczenie ze Spółdzielni albo o wykreślenie z rejestru członków, a także sprawy o roszczenia z tytułu niezgodnego z prawem wykluczenia ze Spółdzielni albo wykreślenia z rejestru członków rozpoznają sądy właściwe dla spraw o prawa niemajątkowe.

§ 27

1. Uchwały w formie pisemnej Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej oraz Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane członkom i osobom zainteresowanym osobiście za pokwitowaniem lub za pośrednictwem poczty listami poleconymi za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu zamieszkania lub doręczania korespondencji. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 28

1. Organami Spółdzielni są:
- a/ Walne Zgromadzenie,
 - b/ Rada Nadzorcza,
 - c/ Zarząd.

Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów wywodzących się z członków Spółdzielni.

- 1. Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje także w głosowaniu tajnym.
- 2. Głosowanie nad uchwałami w organach Spółdzielni odbywa się wyłącznie głosami „za” i „przeciw” uchwale. Głosów wstrzymujących nie bierze się pod uwagę.
- 3. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, sposób i warunki podejmowania uchwał, zasady protokołowania określają regulaminy tych organów.

§ 29

- 1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
- 2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Osoba małoletnia, ubezwłasnowolniona lub posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych bierze udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez swojego przedstawiciela ustawowego, opiekuna prawnego lub kuratora.
- 3. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
- 4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 30

- 1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
- 2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a/ Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - b/ przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni.
- 3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
- 4. W przypadku wskazanym w ust.2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia

żądania lub wniosku. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza Spółdzielni, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

5. Walne Zgromadzenie Spółdzielni nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli.

§ 31

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 32

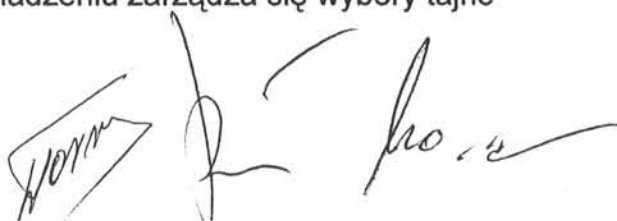
1. Projekty uchwał oraz żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego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

§ 33

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w ustawie.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Jeżeli porządek obrad Walnego Zgromadzenia przewiduje udzielenie absolutorium członkom Zarządu, to w przypadku nie udzielenia absolutorium, Walne Zgromadzenie może dokonać odwołania tego członka Zarządu któremu absolutorium nie udzieliło także wówczas, gdy w porządku obrad nie zamieszczona została sprawa odwołania członka Zarządu.
4. Głosowanie w sprawie absolutorium przeprowadza się w głosowaniu tajnym.

§ 34

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, za wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni wybieranych przez Walne Zgromadzenie. Na żądanie 1/3 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach.



3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
4. Kwalifikowaną większością głosów podejmowane są uchwały w sprawach :
 - a) zmiany statutu - 2/3 głosów,
 - b) przejścia Spółdzielni w stan likwidacji - $\frac{3}{4}$ głosów,
 - c) przywrócenia działalności Spółdzielni postawionej w stan likwidacji - $\frac{3}{4}$ głosów,
 - d) podziału Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - e) przyłączenia jednostki organizacyjnej Spółdzielni do innej Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - f) łączenia się Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - g) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji - 2/3 głosów.
5. W sprawach zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło co najmniej 1/10 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 35

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera przewodniczącego, sekretarza i jednego asesora, którzy stanowią Prezydium Walnego Zgromadzenia. Członkowie Zarządu Spółdzielni, prokurenci oraz członkowie Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, podejmowania uchwał, zabierania głosu w dyskusji, przeprowadzania wyborów członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz dokumentowania obrad określa „Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółdzielni” nadany przez Walne Zgromadzenie.

§ 36

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- a/ wybór i odwołanie członków Zarządu oraz udzielanie im absolutorium,
- b/ wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- c/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać w roku obrachunkowym,
- d/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, sprawozdania Zarządu z działalności oraz sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał co do wniosków w tych sprawach,
- e/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- f/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia straty,
- g/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- h/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, podziału lub jej likwidacji,
- i/ uchwalanie Statutu oraz jego zmian,
- j/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wstąpienia Spółdzielni ze związku oraz wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- k/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,

l/rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni,
l/ podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych ustawą i Statutem do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia.

§ 37

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu osób wybieranych spośród członków Spółdzielni na okres kadencji trwający trzy lata. Liczbę członków Rady Nadzorczej na każdą kadencję ustala Walne Zgromadzenie.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, członkiem Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia na którym została wybrana do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego po upływie trzech lat od wyboru.

§ 38

1. Członkami Rady Nadzorczej nie mogą być osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
2. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 39

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
a/ odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
b/ ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat lub którego członkostwo w Radzie Nadzorczej ustało Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego. Kadencja wybranego w ten sposób członka Rady Nadzorczej trwa do końca kadencji pozostałych członków.

§ 40

1. Rada wybiera ze swojego grona przewodniczącego oraz sekretarza.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza działa na podstawie „Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni” uchwalonym przez Walne Zgromadzenie.
4. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkom przysługuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 20 % (dwadzieścia procent) minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 41

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - a/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - b/ podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości Spółdzielni,
 - c/ coroczne składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z działalności, dokonanej oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz wyników przeprowadzonych kontroli,
 - d/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
 - e/ zatwierdzanie kalkulacji wysokości opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - f/ uchwalanie regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, nie zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - g/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członków Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - h/ zatrudnianie i zwalnianie członków Zarządu Spółdzielni,
 - i/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości,
 - j/ wybór podmiotu badającego roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.

§ 42

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa Zarządu.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni umowę o pracę zawiera Rada Nadzorcza.
3. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia i nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Członkowie Zarządu nie muszą być członkami Spółdzielni. Nie mogą być jednak jednocześnie członkami Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
5. Członkowie Zarządu mogą być zawieszeni w czynnościach w drodze uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni, o ile ich działania są sprzeczne z przepisami prawa lub Statutu.
6. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy, pełnomocnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

§ 43

1. Zarząd kieruje bezpośrednio działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ sporządzanie kalkulacji kosztów czynszu i opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni,
 - b/ sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów Spółdzielni,
 - c/ prowadzenie bieżącej gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów,

- d/ sporządzanie projektu podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia straty,
- e/ zabezpieczenie i inwentaryzowanie majątku Spółdzielni,
- f/ zaciąganie w imieniu Spółdzielni zobowiązań w granicach ustalonych przez Walne Zgromadzenie,
- g/ udzielanie prokury i pełnomocnictw,
- h/ egzekwowanie od członków Spółdzielni opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- i/ sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia bilansowego i przedstawienie go Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 44

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

§ 45

Członek Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.

VI. RACHUNKOWOŚĆ I GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 46

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
4. Nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych zasila fundusze statutowe Spółdzielni, według kolejności ustalonej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
5. Strata bilansowa Spółdzielni pokrywana jest w kolejności z :
 - a/ funduszu zasobowego,
 - b/ funduszu udziałowego,
 - c/ następnie z pozostałych funduszy Spółdzielni w kolejności poczynając od funduszu najwcześniej utworzonego.

§ 47

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. Nr 121, poz. 591 – z póź.

zm.) rzetelnie i jasno przedstawiając sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

2. Zdarzenia, w tym operacje gospodarcze, ujmowane są w księgach rachunkowych i wykazywane są w sprawozdaniu finansowym zgodnie z treścią ekonomiczną i przyjętymi przez Spółdzielnię zasadami rachunkowości.

§ 48

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

§ 49

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Odpisy na Fundusz Remontowy Zasobów Mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.
4. Obowiązek świadczenia na Fundusz Remontowy Zasobów Mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 50

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - a/ Fundusz Udziałowy - powstający przede wszystkim z wpłat udziałów członkowskich,
 - b/ Fundusz Zasobowy – powstający z wpłat wpisowego oraz części nadwyżki bilansowej,
 - c/ Fundusz Remontowy Zasobów Mieszkaniowych .
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania powyższymi funduszami oraz innymi tworzonymi w Spółdzielni, określone są w Regulaminach funduszy Spółdzielni, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.

§ 51

1. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

2. Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zamianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki.

VII. ZASADY KORZYSTANIA Z ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 52

1. Lokale mieszkalne winny być wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Członek Spółdzielni może wykonywać czynności zawodowe w lokalu mieszkalnym, o ile nie narusza to substancji lokalu i nie jest uciążliwe dla pozostałych mieszkańców.
3. 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.
4. 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.

§ 53

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat.
3. 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 poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. 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 opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

§ 54

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędących 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.

§ 55

1. Za opłaty o których mowa w § 53 Statutu odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędących członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 56

1. Opłaty, o których mowa w § 53 Statutu wnosi się co miesiąc, z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
3. Opłaty, o których mowa w § 53 Statutu przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

§ 57

1. Kalkulację opłat, o których mowa w § 53 Statutu sporządza Zarząd Spółdzielni a zatwierdza ją Rada Nadzorcza.
2. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 53 Statutu, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłaty wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany 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. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem w którym członek wraz z osobami z nim wspólnie zamieszkującymi opróżnił lokal.

§ 58

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- a/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 53 Statutu,
 - b/ ewidencję wpływów i wydatków Funduszu remontowego zgodnie z § 49 Statutu;
- ewidencja wpływów i wydatków Funduszu remontowego na poszczególne

nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki Funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 59

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

§ 60

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu przeglądu stanu urządzeń technicznych, odczytu podzielników ciepła oraz innych urządzeń pomiarowych.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 61

W ciągu trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 62

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań lokatorskich.
2. Przez zamianę mieszkania należy rozumieć oddanie członkowi Spółdzielni lokalu mieszkalnego do używania w zamian za zrzeczenie się dotychczas zajmowanego mieszkania i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
3. Przy rozliczeniach z członkiem w związku z zamianą mieszkania oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu i regulaminów.

§ 63

Szczegółowe zasady używania lokali, ponoszenia z tego tytułu opłat, warunki i tryb zamiany mieszkań oraz zasady porządku domowego ustala odrębny regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

VIII. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 64

Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi Spółdzielni lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie.

§ 65

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 66

1. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednie przepisy o ochronie własności.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. W przypadku 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 uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 67

1. Wkładem mieszkaniowy jest różnica pomiędzy kosztem budowy przypadającym na lokal członka, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinalizowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Wkład mieszkaniowy członek Spółdzielni wnosi w całości dniu zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 68

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt."b",
 - b/ 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,
 - c/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4. ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 69

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, z chwilą śmierci jednego z małżonków, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
3. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
4. Przepis powyższy nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

IX. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 70

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywców spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobierców, zapisobiorcy i licytanta.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 71

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu

w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 53 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 roku o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 72

1. W przypadku 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 uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest jego opróżnienie tego lokalu.

§ 73

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - a/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 53 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie trzech miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną do lokalu, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudował budynek lub wybudowali go jego poprzednicy prawni.

§ 74

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła na 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.

§ 75

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których została założona oddzielna księga wieczysta.

§ 76

Przepisy Rozdziału IX niniejszego Statutu stosuje się odpowiednio do garaży wolno stojących.

X. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 77

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Ponadto umowa winna zawierać:
 - a/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - b/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadani inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e/ inne postanowienia wynikające z niniejszego Statutu.
2. Członek, o którym mowa w ust.1. wnosi cały wkład budowlany w dniu zawarcia umowy o budowę lokalu, gotówką na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie sześciu miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 78

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 77 ust. 1 Statutu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 79

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie trzech miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie trzech miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 80

1. 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 roku o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

2. 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 określonych budynkach lub osiedlu.

§ 81

W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 – z póź.zm.).

XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 82

1. Zmiany Statutu wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. Zmiany Statutu nie wywołują skutków prawnych przed ich zarejestrowaniem w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Statut niniejszy uchwalony został przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni dnia 05 grudnia 2007 roku.