



S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WICZLINO”

Gdynia

2007

SPIS TREŚCI

	Str.
I. Postanowienia ogólne	1
II. Członkowie	2
III. Wpisowe i udziały	4
IV. Prawa i obowiązki członków	4
V. Ustanie członkostwa	6
VI. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	8
VII. Organy Spółdzielni	9
Walne Zgromadzenie	9
Rada Nadzorcza	11
Zarząd	14
Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	15
VIII. Tytuły prawne do lokali	16
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	16
Prawo odrębnej własności lokalu	17
IX. Najem lokali	18
X. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	19
XI. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	21
Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu	21
Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	22
XII. Gospodarka Spółdzielni	22
Zarządzanie nieruchomościami	23
XIII. Postanowienia przejściowe i końcowe	25

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Podstawę opracowania niniejszego Statutu stanowi Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze i Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, obie z późniejszymi zmianami.

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wiczlino”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się w Gdyni przy ul. Rozewskiej 25-29.

§ 2

1. Terenem działania Spółdzielni jest Gdynia.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność na terenie województwa pomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieokreślony.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia może się stowarzyszać z innymi podmiotami dla realizacji wspólnych celów gospodarczych.
3. Współdziałanie Spółdzielni z innymi organizacjami następuje na podstawie umowy.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. Nr 30 poz. 210 z 1983r.) z późniejszymi zmianami, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4 poz. 27 z 2001r.) z późniejszymi zmianami oraz niniejszego Statutu.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych, społecznych przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest (według Polskiej Klasyfikacji Działalności):
 - 1) 70.1 obsługa nieruchomości na własny rachunek
 - 2) 70.11 zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
 - 3) 70.12 kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
 - 4) 70.2 wynajem nieruchomości na własny rachunek
 - 5) 70.32 zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
 - 6) 65.23 pozostałe pośrednictwo finansowe, gdzie indziej nie sklasyfikowane.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

4. W celu realizacji zadań statutowych Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie będącymi własnością Spółdzielni.
5. Spółdzielnia może prowadzić działalność handlową, usługową i inwestycyjną w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami.
6. Decyzje w zakresie postanowień ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu podejmuje Walne Zgromadzenie.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Statutu Spółdzielnia może:

- 1) nabywać tereny niezbędne pod realizację budownictwa mieszkaniowego na własność lub w wieczyste użytkowanie,
- 2) budować lub nabywać budynki mieszkalne, lokale użytkowe i garaże,
- 3) przejmować w administrację budynki nie stanowiące jej własności, jeżeli jest to gospodarczo uzasadnione,
- 4) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzać majątkiem własnym i budynkami przejętymi w administrację,
- 5) wykonywać działalność gospodarczą kierując się potrzebami zrzeszonych członków,
- 6) organizować inicjatywy mieszkańców w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 7) propagować zasady racjonalnego użytkowania mieszkań,
- 8) współdziałać z odpowiednimi organami i instytucjami w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców.

II. CZŁONKOWIE

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych oraz osoba prawna.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych oraz spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) zgromadziła środki finansowe na wymagany wkład budowlany, względnie zaliczkę na wkład budowlany w ustalonej przez Spółdzielnię wysokości i oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, prawa odrębnej własności,
 - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu testamentowego, umowy darowizny, umowy kupna-sprzedaży,
 - 3) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 4) przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy, unieważnienia małżeństwa, prawomocne orzeczenie sądu lub umowę o podział majątku wspólnego małżonków z osobą będącą członkiem Spółdzielni, w wyniku których przypadło jej spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności do lokalu.

4. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) zgromadziła środki finansowe na wymagany wkład budowlany, względnie zaliczkę na wkład budowlany w ustalonej przez Spółdzielnię wysokości i oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, prawa odrębnej własności,
 - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu testamentowego, umowy darowizny, umowy kupna-sprzedaży.
5. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta także osoba małoletnia, osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mająca tej zdolności w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności do lokalu w drodze dziedziczenia, na podstawie zapisu testamentowego, umowy darowizny lub umowy kupna-sprzedaży.
6. Osoby, o których mowa w § 6 ust. 5 Statutu nie mogą być członkami organów Spółdzielni i w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.
7. W sprawach związanych z przyjęciem w poczet członków Spółdzielni, ustanowieniem prawa odrębnej własności do lokalu oraz w innych sprawach członkowskich osoby małoletnie i nie posiadające zdolności do czynności prawnych lub mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych są reprezentowane przed organami Spółdzielni przez swoich przedstawicieli ustawowych lub kuratorów ustanowionych postanowieniem właściwego sądu.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie – w formie pisemnej pod rygorem nieważności – deklaracji, w przypadku nowych zadań inwestycyjnych oświadczenia o sfinansowaniu kosztów budowy oraz spełnienie warunków określonych w § 8 Statutu. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, datę i miejsce urodzenia oraz miejsce zamieszkania lub adres do korespondencji, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę,
 - 2) ilość zadeklarowanych udziałów,
 - 3) inne dane i zobowiązania według wzoru ustalonego przez Spółdzielnię,
 - 4) członek Spółdzielni może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd. Przyjęcie w poczet członków winno być stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty przyjęcia i numeru protokołu posiedzenia Zarządu.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej warunki określone w § 6.
4. Decyzję o przyjęciu do Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej pod warunkiem udokumentowania przez te osoby uprawnień dających podstawę do przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.
5. O decyzji Zarządu Spółdzielnia zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. W przypadku podjęcia decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o przysługującym prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni, licząc od daty otrzymania zawiadomienia.
6. Odwołanie, o którym mowa w ust. 5 rozpatruje Rada Nadzorcza Spółdzielni w terminie 2 miesięcy, licząc od daty jego wniesienia i o podjętej decyzji zawiadamia osobę zainteresowaną w terminie 14 dni.

7. Decyzja Rady Nadzorczej Spółdzielni dotycząca spraw związanych z przyjęciem w poczet członków jest ostateczna w toku postępowania wewnątrzspółdzielczego.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania lub adres do korespondencji (w odniesieniu do osób prawnych ich siedzibę i nazwę), wysokość zadeklarowanych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustanie.

III. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 8

1. Warunkiem uzyskania członkostwa Spółdzielni jest wniesienie wpisowego i udziałów. Wpisowe wynosi 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, a udział 30 % tego wynagrodzenia w zaokrągleniu do pełnych złotych i obowiązują w danym roku. Dotyczy to członków nowo przyjmowanych.
2. W przypadku zgonu członka Spółdzielni od jego współmałżonka – jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu zostało im przydzielone lub ustanowiona została na ich rzecz odrębna własność lokalu – udziału członkowskiego nie pobiera się. Nie dotyczy to przypadku, gdy członek w deklaracji członkowskiej lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu wskaże osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
3. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną obowiązany jest zadeklarować jeden udział, natomiast członek Spółdzielni będący osobą prawną co najmniej trzy udziały.
4. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
5. Prawo wypłaty udziałów przysługuje byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka będącego osobą prawną.
6. Udziały wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wypłaty z tego tytułu dokonuje się po upływie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie. Należność tę wypłaca się w sposób wskazany przez członka, jego spadkobiercę lub w przypadku osoby prawnej – prawnego następcę członka.
7. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat.
8. Wierzyciel członka może uzyskać zaspokojenie z jego udziałów dopiero z chwilą ustania członkostwa.
9. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 4) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo do otrzymania pisemnego zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo do zapoznania się ze sprawozdaniami i projektami uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 7) prawo zgłaszania projektu uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,

- 8) prawo do zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
 - 9) prawo do nieodpłatnego otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu,
 - 10) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w zakresie dotyczącym interesu danego członka i według zasad określonych w Statucie,
 - 11) prawo do składania wniosków o otrzymanie odpłatne kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w zakresie dotyczącym interesu danego członka i według zasad określonych w Statucie,
 - 12) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w terminie określonym w Statucie,
 - 13) prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu w terminie ustawowym,
 - 14) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w Statucie,
 - 15) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem,
 - 16) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego,
 - b) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 - 17) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt. 10 nie obejmują treści protokołów obrad i uchwał organów Spółdzielni oraz dokumentów, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
 3. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt. 11 obejmują wnioski członków uzasadniające działanie w interesie Spółdzielni, a nie na jej szkodę lub szkodę kontrahentów.
 4. Koszty wydania odpisów dokumentów przewidziane w ust. 1 pkt. 10 i 11 ponosi członek wnioskujący o ich wydanie, w wysokości skalkulowanej przez Zarząd i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

§ 10

1. Członek Spółdzielni zobowiązany jest:
 - 1) stosować się do postanowień Statutu, uchwał organów statutowych Spółdzielni i regulaminów uchwalonych przez te organy,
 - 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
 - 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków,
 - 4) wnieść wymagany przez Spółdzielnię wkład budowlany, jeśli nie ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - 5) uzupełnić wkład budowlany w wypadku dokonania przez Spółdzielnię modernizacji budynku względnie lokalu, w którym zamieszkuje o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację,

- 6) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie wspólne,
- 7) używać lokal mieszkalny, użytkowy, miejsce postojowe lub garaż zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 8) informować Spółdzielnię o zmianach w ilości osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na cele inne niż przewidziane w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale).
- 10) spłacać kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy jego lokalu,
- 11) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 12) dbać o dobro Spółdzielni, jej rozwój jak również o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie,
- 13) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 14) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 15) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody oraz gdy zachodzi konieczność wykonania robót niezbędnych dla utrzymania właściwego stanu technicznego budynku,
- 16) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 17) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 18) przenieść się na żądanie i koszt Spółdzielni z zajmowanego lokalu spółdzielczego do lokalu zamiennego, jeżeli rodzaj remontu lub modernizacji budynku (lokalu) tego wymaga,
- 19) zwolnić zajmowany lokal razem z osobami wspólnie zamieszkującymi i przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa, jakie do tego lokalu przysługiwało,
- 20) pokryć koszty nabycia własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek,
- 21) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

V. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka,
- 5) w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku ustania jej osobowości.

§ 12

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności winno być dokonane w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 30 dni i rozpoczyna bieg od następnego dnia po złożeniu wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 13

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - 2) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych,
 - 3) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący regulamin porządku domowego,
 - 4) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i działaniem lub zaniechaniem naraza Spółdzielnię na szkodę,
 - 5) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 6) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 14

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa poprzez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w wymaganym terminie zaliczki na wkład budowlany,
 - 2) utracił lub zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 3) utracił lub zbył prawo odrębnej własności do lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
3. Wykreślenie członka może zostać dokonane także w wyniku orzeczenia sądowego.

§ 15

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

§ 16

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Jeżeli członek był prawidłowo zawiadomiony i nie przybył na posiedzenie, Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków bez wysłuchania zainteresowanego. O terminie posiedzenia Rady Nadzorczej zawiadamia się członka z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania.
3. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub za pośrednictwem poczty listem poleconym.
4. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie odebrania przez członka przesyłki lub nie zgłoszenia zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
5. W odniesieniu do członków, którzy na stałe wyjechali za granicę względnie przebywają na stałe w zakładzie zamkniętym, zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu mogą być doręczone przez Spółdzielnię ustanowionemu przez członka pełnomocnikowi

zamieszkałemu w kraju, bądź kuratorowi wyznaczonemu przez właściwy sąd lub za pośrednictwem kierownika zakładu zamkniętego, w którym przebywa zainteresowany członek.

§ 17

1. Członkowi wykluczonemu ze Spółdzielni lub wykreślonemu z rejestru członków przysługuje prawo odwołania od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo obecności na obradach Walnego Zgromadzenia przy rozpatrywaniu tego odwołania i popierania go osobiście.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 15 dni przed jego zwołaniem, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
3. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie posiedzenia Walnego Zgromadzenia, pod ostatni wskazany przez niego adres, na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
5. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej.

VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 18

1. Od uchwały w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa są rozstrzygane przez Zarząd Spółdzielni najpóźniej w terminie 1 miesiąca od daty ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia członka na piśmie, a w razie podjęcia decyzji odmownej winien powiadomić członka o przysługującym mu prawie odwołania i skutkach nie zachowania terminu do wniesienia środka odwoławczego.
3. Od decyzji Zarządu członkowi przysługuje w terminie 14 dni od daty jej doręczenia prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni, która obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji podjętej przez Radę Nadzorczą członek Spółdzielni winien być powiadomiony na piśmie najpóźniej w terminie 14 dni od daty jej podjęcia. W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą decyzji odmownej należy odwołującemu się doręczyć odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji przysługuje członkowi prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być złożone w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia uchwały i rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 15 dni przed jego zwołaniem.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

8. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 19

Organami Spółdzielni są:

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

WALNE ZGROMADZENIE

§ 20

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W zebraniu Walnego Zgromadzenia biorą udział wszyscy członkowie Spółdzielni.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w zebraniu Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

§ 21

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca, a z ważnych powodów w każdym czasie.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
5. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
7. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, wykładane są na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6 i 7 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
9. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 22

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, na ostatni adres zamieszkania wskazany przez członka, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie Spółdzielni zawiadamiani są pisemnie także o czasie i miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o prawie zapoznania się z tymi dokumentami co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust. 1

§ 23

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i sposób określony w § 22 ust. 1 i 3.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli opowiedziała się za nią wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. W sprawach:
 - 1) podziału Spółdzielni
 - 2) likwidacji Spółdzielni,
 - 3) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby członków uprawnionych do głosowania.

§ 24

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.

§ 25

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpanego porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej sesji.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania przerwanej sesji Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie określonym § 22.

§ 26

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie utraci zdolność do podejmowania uchwał na skutek braku liczby członków określonej w § 23 ust. 4,
- 3) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad pomimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 27

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 28

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§ 29

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
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 zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Prawo zaskarżania uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 30

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

RADA NADZORCZA

§ 31

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni i przy nieograniczonej liczbie kandydatów, według zasad określonych w regulaminie Walnego Zebrania.

3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu podając imię i nazwisko kandydata, a w razie jego nieobecności należy przedłożyć stosowne oświadczenie wyrażające wolę kandydowania do Rady Nadzorczej.
4. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
5. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
6. Do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą wymagana jest zwykła większość głosów ważnych, chyba że Ustawa i Statut stanowią inaczej.
7. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków, w tym w jej skład może wchodzić nie więcej jak trzech członków z jednego osiedla.
8. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do posiedzenia Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku od jej wyboru.
9. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
10. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
11. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba, która posiada zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jej lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
12. Tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej oraz sposób podejmowania uchwał określa regulamin Rady Nadzorczej.

§ 32

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) zrzeczenia się mandatu.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi do końca kadencji członek, który podczas ostatnich wyborów do Rady uzyskał kolejno największą liczbę głosów.
4. W przypadku wyczerpania procedury przewidzianej w ust. 3 wakujące mandaty członków Rady Nadzorczej zostają obsadzone w drodze wyborów uzupełniających przeprowadzonych na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Wybory uzupełniające odbywają się w trybie określonym w § 31 ust. 2 i 3 Statutu.
5. Kadencja członków Rady Nadzorczej, którzy uzyskali mandaty w trybie określonym w ust. 3 oraz wybranych w wyborach uzupełniających upływa wraz z kadencją danej Rady Nadzorczej.

§ 33

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola nad działalnością 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. przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych (bilansu) oraz wnioski w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu Spółdzielni lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 7) uchwalanie regulaminów:
 - a) organizacyjnego Zarządu,
 - b) organizacyjnego Spółdzielni,
 - c) komisji Rady Nadzorczej,
 - d) porządku domowego obowiązującego mieszkańców,
 - e) funduszu na remonty i konserwację,
 - f) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - g) udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni,
 - h) tworzenia i gospodarowania funduszami oraz gospodarki finansowej,
 - i) rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali oraz ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji,
 - 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu Spółdzielni oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa poprzez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 11) ustalanie wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie modernizacji obiektów i uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczony będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami, a których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 14) wybór biegłego rewidenta w celu badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
2. Inne regulaminy nie wyszczególnione w ust. 1 pkt. 7 mogą być tworzone na podstawie uchwały podjętej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
 3. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 34

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem Spółdzielni.

5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni oraz inne zaproszone osoby.

§ 35

Wynagradzanie członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi:

- 1) dla przewodniczącego Rady Nadzorczej 22 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
- 2) dla przewodniczących Komisji Rady 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ust. 1,
- 3) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej 18 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ust. 1.

§ 36

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

ZARZĄD

§ 37

1. Zarząd składa się z dwóch osób, prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą. W skład Zarządu mogą wchodzić także osoby nie będące członkami Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołania wymagają pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
5. W skład Zarządu może być czasowo powołany członek pełniący funkcję społecznie, także w trybie § 42 ust. 1.

§ 38

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz:
2. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni,
 - 6) prowadzenie działalności Spółdzielni w ramach uchwalonych planów, wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 7) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 8) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych (bilansu) oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do sumy przewidzianej uchwałą Walnego Zgromadzenia,

- 12) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni,
- 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi i innymi organizacjami.

§ 39

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić osobie trzeciej 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.

§ 40

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje zadania w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
3. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
4. Oświadczenia, o których mowa w ust. 3 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 41

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu Spółdzielni.

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 42

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym czasie członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz we wszelkich podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni i prowadzących działalność usługową dla Spółdzielni lub być właścicielami bądź współwłaścicielami takich podmiotów. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Posiedzenie Rady w tej sprawie zwołuje się najpóźniej w terminie dwóch tygodni od powzięcia przez Radę wiadomości o takim naruszeniu. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

VIII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 43

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 44

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 45

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo, ale bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 46

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

§ 47

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 przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 48

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 85, 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 1984r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 49

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 71 ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 50

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów budowy zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego 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 rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 51

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 50 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, w tym że razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 52

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 50 pkt. 1 – 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 53

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią, najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 54

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

§ 55

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

§ 56

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, zapisobiorcy i licytanta.

§ 57

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 Ustawy – Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 58

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

§ 59

Przepisy § 50 do § 58 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału do współwłasności garażu wielostanowiskowego.

IX. NAJEM LOKALI

§ 60

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, które są wolne w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, o których mowa w ust. 1 osobom fizycznym i prawnym będącym członkami Spółdzielni lub osobom spoza Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu przysługuje członkom Spółdzielni.

§ 61

1. Warunki wynajmu lokali, o których mowa w § 60 ust. 1 są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą, która to umowa wymaga formy pisemnej.
2. Szczegółowe zasady i warunki zawierania umów najmu oraz stawki najmu określa Rada Nadzorcza.

X. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGASNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 62

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

§ 63

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Przez koszty budowy lokalu rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na dany lokal.
3. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczek wpłacanych w ratach przed zasiedleniem.
4. Wysokość wkładu budowlanego oraz terminy wpłaty określa Zarząd Spółdzielni w umowie zawartej z członkiem Spółdzielni.
5. Zarząd może – na umotywowany wniosek członka – rozłożyć spłatę dopłaty do wymaganego wkładu budowlanego ustalonego w wyniku ostatecznego rozliczenia na nie więcej niż 12 miesięcznych rat.

§ 64

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 62 dokonuje się w trzech etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) pośrednio – w przypadku uzasadnionego wzrostu kosztu lub potrzeby częściowego rozliczenia kredytu,
 - 3) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalanie 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 i rozliczane 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).

§ 65

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 62, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek wymaganego wkładu.

§ 66

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 67

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 albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 68

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład budowlany Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi wszelkie ryzyko związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład budowlany.

§ 69

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i 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.

§ 70

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu określonej w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 71

Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia wkładów budowlanych na lokale mieszkalne stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach.

§ 72

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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 nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.

4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 73

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

XI. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 74

Członek lub osoba nie będąca członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mają prawo wystąpić z pisemnym żądaniem, by Spółdzielnia przeniosła na nich własność lokalu.

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO I GARAŻU

§ 75

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej 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 zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 86 ust. 1, 2 i 6 Statutu.

§ 76

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 75 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 77

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 osobie nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO

§ 78

Na pisemne żądanie członka, albo osoby nie będącej 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 przez nich spłat z tytułu:

- 1) przypadającej 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 § 86 ust. 1, 2 i 6 Statutu.

§ 79

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków oraz osób nie będących członkami oraz koszty założenia księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie i osoby nie będące członkami, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.

§ 80

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 75 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 81

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Straty finansowe Spółdzielnia pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej wysokość posiadanego funduszu w następującej kolejności:
 - 1) z funduszu udziałowego,
 - 2) z funduszu na remonty i konserwację.

§ 82

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz na remonty i konserwację,
 - 2) fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze nie wyszczególnione w ust. 1 i 2 mogą być tworzone na podstawie uchwały podjętej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania wszystkimi funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Nie dotyczy to funduszu świadczeń socjalnych.

§ 83

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.

§ 84

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykląda się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 85

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zarządza także nieruchomościami będącymi jej własnością (mieniem), a w szczególności:
 - 1) nieruchomościami służącymi prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - 2) nieruchomościami zabudowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.

§ 86

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z uwzględnieniem § 90 Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
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 z uwzględnieniem § 90 ust. 1 i 2 Statutu.
5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez

wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 6 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego z nieruchomości wspólnej.
8. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:
 - 1) członków Spółdzielni,
 - 2) osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 3) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

§ 87

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 86 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianymi do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 88

1. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 85, a przychodami z opłat, o których mowa w § 86 Statutu zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 89

1. Opłaty, o których mowa w § 86 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Zarząd jest obowiązany zawiadomić osoby, o których mowa w § 86 ust. 1 – 5 co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Wystąpienie to nie zwalnia ich z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat także bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki w stosunku rocznym.

§ 90

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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
3. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
5. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 91

1. Szczegółowy zakres napraw wewnątrz lokali zaliczonych do obowiązków Spółdzielni i lokatora oraz warunków utrzymania, odnowienia pomieszczeń, instalacji i wyposażenia przez lokatora określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymiany wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 92

1. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 93

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
3. Indywidualne wykończenie lokalu jeśli wiąże się ze zmianami konstrukcyjnymi, ze zmianami układu funkcjonalno-użytkowego lub architektonicznego, czy też zmianami instalacji wewnętrznych należących do napraw obowiązkowych Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

XIII. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 94

1. We wszystkich wypadkach nie określonych Statutem związanych między innymi z zakładaniem, podziałem, łączeniem, lustracją, likwidacją i upadłością Spółdzielni oraz w odniesieniu do innych zdarzeń prawnych mają zastosowanie przepisy Ustawy- Prawo Spółdzielcze.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie przepisy Ustawy – Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także

odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego, Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego oraz Ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

§ 95

1. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w „Monitorze Spółdzielczym” wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Niniejszy Statutu został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiczlino” w Gdyni w dniu 27.11.2007r.