

WSM im. A. Mickiewicza

STATUT
WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. A. Mickiewicza w Sopocie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Spółdzielnia nosi nazwę : Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa im. A. Mickiewicza, zwana dalej Spółdzielnią.

§2

Siedzibą Spółdzielni jest Sopot, ul. Mickiewicza 54/56.

§3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością wszystkich członków.

§4

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie w ramach posiadanych zasobów, potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin wynikających z zamieszkiwania i użytkowania lokali spółdzielczych.
3. Ilekroć w „statucie” używa się określenia „członek” lub „członek Spółdzielni” należy rozumieć członek Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej im. A. Mickiewicza .

§5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD-68.32.Z)
2. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi (PKD-68.20.Z)
3. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD- 68.10.Z) (PKD- Polska Klasyfikacja Działalności).

§6

Dla realizacji zadań określonych w § 4 i 5 Spółdzielnia :

1. zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może zarządzać odpłatnie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

§7

1. Dla wykonania swoich zadań Spółdzielnia zawiera umowy i dokonuje innych czynności prawnych oraz może przystępować do różnych organizacji gospodarczych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie Członków.
3. Przystępowanie do innych organizacji gospodarczych musi wynikać z potrzeb Spółdzielni.

II. CZŁONKOWIE

§8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - b) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
4. Osoba nie mająca zdolności do czynności prawnych lub mająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych w sprawach związanych z przyjęciem w poczet członków Spółdzielni, ustanowieniem na ich rzecz, prawa odrębnej własności lokalu oraz w innych sprawach członkowskich, jest reprezentowana przed organami Spółdzielni przez swoich przedstawicieli ustawowych, a także ustanowionych postanowieniem sądu opiekunów prawnych lub kuratorów.
5. Członkiem spółdzielni jest także osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 9

1. Osoba fizyczna staje się członkiem Spółdzielni, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, z chwilą spełnienia jednego z następujących warunków:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności;
 - 2) zawarcia umowy o nabycie spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu;
 - 3) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
 - 4) nabycia prawa odrębnej własności lokalu i złożenia deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz Pesel. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.



2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków, w przypadkach określonych w § 9 ust. 1 pkt. 4 Statutu, jest Zarząd Spółdzielni. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 8 i 9 ust. 1 Statutu.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z wyłączeniem tego prawa w odniesieniu do członków poniżej 18 roku życia,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Członków,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 5) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 6) prawo do zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu - w terminie i na zasadach określonych w Regulaminie Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 7) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu, 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, dotyczących nieruchomości, w której znajduje się lokal. Odpłatność za wydanie członkowi wymienionych wyżej dokumentów, za wyjątkiem statutu i regulaminów, nie może przekraczać kosztów poniesionych przez Spółdzielnię. Rada Nadzorcza określi sposób i formy udostępniania kopii, a także ich koszt w formie regulaminu stosownie do zapisów ustawowych.
 - 8) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 9) prawo zaznajomienia się w lokalu Spółdzielni ze statutem oraz regulaminami, kopiami uchwał organów Spółdzielni i protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

- 10) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 12) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, łącznie z pomieszczeniami przynależnymi,
 - 13) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z.
 - 1.) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2.) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań,
 - 14) korzystanie z innych praw określonych w statucie,
 - 15) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu,
2. Uprawnienia przewidziane w ust.1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
 3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zaznajomienie oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni bez możliwości robienia odpisów i kserokopii tych dokumentów. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni, od dnia pisemnego zgłoszenia wniosku i po wniesieniu stosownej opłaty w przypadku wydania dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 7.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§11

Członek jest obowiązany :

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
3. ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
4. uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w zobowiązaniach Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat w terminach określonych w statucie,
5. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów, jeżeli przystępując do Spółdzielni członek wniósł udziały,

6. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
7. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi przez Spółdzielnię,
8. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
9. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż cele mieszkalne, W przypadku zmiany sposobu korzystania z lokalu lub jego części członek Spółdzielni zobowiązany jest do uzyskania zgody Spółdzielni, zgodnie z § 22.
10. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
11. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie mienia Spółdzielni oraz o jej zabezpieczenie,
12. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
13. na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy. Spółdzielnia może zażądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu. Dotyczyć to może niezbędnych prac konserwacyjnych, remontu, usunięcia awarii, modernizacji instalacji, a także wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
14. udostępnić lokal w celu kontroli: stanu technicznego lokalu, sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
15. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE

§ 12

1. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze ogranicza się do spraw wynikających ze stosunku członkostwa. Za sprawy wynikające ze stosunku członkostwa, uważa się wszelkie uprawnienia i obowiązki organizacyjne oraz prawa i obowiązki majątkowe członka Spółdzielni oparte na normatywnych aktach prawa spółdzielczego, jednakowych dla wszystkich członków Spółdzielni.
2. Sprawy wniesione przez członka, o których jest mowa w ust. 1, Zarząd jest zobowiązany rozpatrzyć w ciągu 30 dni od dnia przedłożenia sprawy. O sposobie załatwienia Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od daty rozpatrzenia.
3. W razie odmownego załatwienia sprawy, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 30 dni od dnia jej podjęcia.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
8. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom listem poleconym z potwierdzeniem odbioru lub za pokwitowaniem osobistym lub za pośrednictwem poczty elektronicznej, jeżeli członek wyraził zgodę. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany.

§ 12a

1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

V. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 13

1. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały, jeżeli udziały zostały przez niego wpłacone.
2. Wpisowe, jeżeli zostało uiszczone przez Członka, nie podlega zwrotowi.
3. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat od daty ustania członkostwa.
4. Wierzyciel członka może uzyskać zaspokojenie z jego udziałów dopiero z chwilą ustania członkostwa.

VI. SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

§ 14

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może :

1. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub garażu na nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu w budynkach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni,
3. wynajmować lokale użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność.

VII. SPÓŁDZIELCZE. WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 15

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni członkom, przysługuje prawo używania lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu.
2. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu może mieć nieograniczoną ilość mieszkań o statusie własnościowym.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych sprawę rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni. Do czasu rozstrzygnięcia lub wyboru osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkowskiego w Sp-ni.

§16

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. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryterium samodzielnego lokalu.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§17

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§18

W przypadku długotrwałej zaległości – powyżej 6 m-cy z tyt. opłat, o których mowa w § 32, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, lub nie przestrzegania uchwał władz Spółdzielni, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji, w drodze przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§19

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku przedstawić Spółdzielni postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone, złożyć dowód jego wszczęcia.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas mogą oni:
 - 1) dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu.
 - 2) wyznaczyć spośród siebie w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa. W razie bezskutecznego upływu tego terminu następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym, postępowaniu nieprocesowym. Z wnioskiem w tej sprawie powinni wystąpić do sądu spadkobiercy w terminie 12 miesięcy od dnia otwarcia spadku, a po tym terminie z wnioskiem występuje do sądu Spółdzielnia.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 lub 2 stosuje się odpowiednio.

§ 20

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Odnośnie sposobu podziału majątku obejmującego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zastosowanie mają przepisy o dziale spadku i o zniesieniu współwłasności, zgodnie z k.c. oraz k.r. i o.

§21

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu, według regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, w terminie sześciu miesięcy.

§22

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek, któremu przysługuje własnościowe, spółdzielcze prawo do lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka, któremu przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu.

§23

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

§24

1. Do egzekucji ze spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu, stosuje się przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

§ 25 (skreślony)

§ 26

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za lokal, rażącego lub uporczywego wykroczenia 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 o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§27

1. Ustanowienie prawa odrębnej własności do garażu wymaga umowy, w której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi garaż do używania, a członek Spółdzielni zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.
2. Prawo odrębnej własności do garażu może być ustanowione w budynku oraz nieruchomości stanowiącej własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Ustanowienie prawa odrębnej własności do garażu wymaga umowy. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego, własnościowego prawa do garażu, zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności jest nieważne.

VIII. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§28

Z członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§29

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga to Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po

bezsuktecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

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

§30

Właściciel lokalu, nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 80 stosuje się odpowiednio.

IX. UŻYWANIE LOKALI

§31

1. Lokal mieszkalny może być używany tylko w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na inne cele wymaga zgody Zarządu.
2. Rada Nadzorcza określa Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię. W regulaminie zostanie określony m.in. rodzaj działalności gospodarczej, która może być prowadzona w lokalach mieszkalnych oraz zasady wnoszenia opłat na rzecz Spółdzielni z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w mieszkaniu.
3. Regulamin porządku domowego obowiązuje wszystkich użytkowników lokali bez względu na formę własności.

X. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 32

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze, własnościowe prawa do lokali mieszkalnych wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań z innych tytułów.
2. 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. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni nie uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do garaży, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.



4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali z prawem odrębnej własności, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 do 4 obejmują w szczególności: koszty administrowania nieruchomością w Spółdzielni, koszty dostarczenia energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów osobowych, anteny zbiorczej, domofonów, odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 5, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź w budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
7. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1- 4, zalicza się w szczególności:
 - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - 2) koszty określone przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
8. Opłaty określone w ust. 1- 4 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 33

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 32, jest ustalona na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczenia poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali,
 - 4) określenia opłat kosztów osobowych, w przypadku zgłoszenia niezamieszkiwania w lokalu mieszkalnym.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,

- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) terminy ostatecznego rozliczania z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego.
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały o wysokości opłat eksploatacyjnych i innych opłat, w określonym przez regulamin terminie.
6. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym,
7. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu, zgodnie z regulaminem rozliczania ciepła.
8. Członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca tytuł prawny do dwóch lub więcej mieszkań własnościowych zobowiązana jest regulować opłaty zgodnie z § 32 naliczenie od ilości osób zamieszkujących, nie mniej niż za jedną osobę, jeżeli w mieszkaniu tym nikt nie mieszka.

§34

1. Opłaty, o których mowa w § 32 i § 33 powinny być uiszczone co miesiąc z góry, do dnia 15 każdego miesiąca. W indywidualnych przypadkach wynikających np. z terminów wypłat rent i emerytur, termin ten może być przez Zarząd Spółdzielni przedłużony, jednak nie dłużej niż do końca miesiąca.
- 1a Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
- 1b Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1a ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do jego dyspozycji lub z dniem jego nabycia przez osobę nie będącą członkiem odrębnej własności lokalu.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 32 i 33, Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości.

§35

W przypadku uzyskania członkostwa przez osobę o ograniczonej zdolności do czynności prawnych, jej ustawowy lub prawny przedstawiciel składa zobowiązanie na piśmie regulowania należności wobec Spółdzielni z tytułu korzystania z lokalu.

§36

1. O zmianie wysokości opłat, o których mowa w § 32 i § 33, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz właścicieli nie będących członkami Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed upływem w § 32 pkt 1- 3 terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W

przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, do czasu uprawomocnienia się wyroku. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka bądź właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§37

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może na wniosek większości właścicieli w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

XI. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIE I CZŁONKÓW LUB WŁAŚCICIELI NIE BĘDĄCYCH CZŁONKAMI SPÓŁDZIELNI.

§38

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany pionów instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, instalacji anteny zbiorczej.
2. Walne Zgromadzenie Członków może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 39

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków lub właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymianę okien i drzwi oraz uzupełnianie części szklanych,
 - 3) naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji wodociągowej, elektrycznej, gazowej,
 - 4) naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 5) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

- 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 7) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa uszkodzeń wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka, osób niebędących członkami lub osób z nim zamieszkających obciąża członka Spółdzielni oraz właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni.

XII. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§40

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków, osób nie będących członkami lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej, gazowej, wymiana grzejników oraz wszelkie roboty modernizacyjne polegające na wyburzeniach, wymianach podłóg i innych robotach mających wpływ na konstrukcję budynku wymaga uzgodnienia ze Spółdzielnią, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.
4. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady budowlane członków bądź właścicieli nie będących członkami Spółdzielni. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.
5. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań zbywanych przez członków bądź osoby nie będące członkami Spółdzielni, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

XIII. USTANOWIENIE SPÓŁDZIECZEGO PRAWĄ DO LOKALU

(rozdziały skreślone w związku z nowelizacją z dnia 20 lipca 2017 r.)

§41 (skreślony)

§42 (skreślony)

§43 (skreślony)

XIV. WYNAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

§44

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym lub prawnym lokale użytkowe na zasadach umowy cywilno-prawnej.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Czynsz najmu lokalu użytkowego ma charakter czynszu umownego (wolnego). Czynsz nie może być niższy od rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.

XV. ZAMIANA MIESZKAŃ

§45

Spółdzielnia wspiera członków bądź osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadających prawo odrębnej własności lokalu, przy dokonywaniu zamiany lokali mieszkalnych i garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, nie stanowiące własności Spółdzielni.

XVI. WKŁAD BUDOWLANY

§46

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal mieszkalny, garaż.
2. W wyniku zmiany wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności gruntów, członek Spółdzielni bądź właściciel nie będący członkiem Spółdzielni jest zobowiązany uzupełnić wkład budowlany o kwotę zakupu gruntu.

XVII. ZASADY ZWROTU WKŁADÓW BUDOWLANYCH

§47

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
2. Wartość rynkową tego prawa określa rzeczoznawca majątkowy.
3. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się kwotę stanowiącą koszt wyceny lokalu przez rzeczoznawcę oraz nie wniesione opłaty za używanie lokalu, koszty związane z przeprowadzeniem przetargu i zawarciem umowy notarialnej.
5. W sytuacji, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia zobowiązana jest potrącić należność z tytułu obciążenia hipoteki.
6. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§48

1. Rozliczenie z byłym członkiem bądź osobą nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało własnościowe, spółdzielcze prawo do lokalu lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów — na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
 - 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i garażu -na dzień rozstrzygnięcia przetargu i zawarcia umowy notarialnej z nabywcą lokalu.
2. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi bądź osobie nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało własnościowe, spółdzielcze prawo do lokalu, spadkobiercom zmarłego członka powinna być dokonana:
- 1) z tytułu udziałów — w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie Członków,
 - 2) z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i garażu — nie później niż 14 dni od wpłacenia wkładu budowlanego przez nowego nabywcę lokalu.

§49

Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami bądź właścicielami nie będącymi członkami Spółdzielni, z tytułu wkładów budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XVIII. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI

§50

Osoba, której przysługuje spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniona do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§51

1. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować osobę, której przysługuje własnościowe, spółdzielcze prawo do lokalu, wnioskującą przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosku. Informacja powinna być przekazana w terminie 60 dni od daty wpływu wniosku.
2. Wnioski osób, którym przysługuje własnościowe, spółdzielcze prawo do lokalu o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni, określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§52

1. Spółdzielnia jest obowiązana realizować prace niezbędne dla zrealizowania złożonych przez członków bądź osoby nie będące członkami wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac niezbędnych do przeniesienia własności lokali, powinny być rozliczane na członków bądź osoby nie będące członkami, wnioskujące o przeniesienie na nich własności lokali.

§53

1. Członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należność warunkującą zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w

pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

2. Termin wpłaty należności, o której mowa w ust.1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§54

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§55

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

§56

Na pisemne żądanie członka bądź osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem lub osobą nie będącą członkiem Spółdzielni, umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu spłaty zadłużenia z tytułu opłat za lokal, garaż zgodnie z § 32.

§57

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na 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.

§58

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i własnościowe prawo do garażu, hipoteki ustanowione na ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§59

W razie przekształcenia spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, garażu w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa

staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1007).

§60

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka.

§61

Przepisy § 50-60 stosuje się odpowiednio do przeniesienia własności garażu.

§62

Spółdzielcze, własnościowe prawo do garażu, członek może zbyć na rzecz członka bądź innej osoby posiadającej lokal mieszkalny znajdujący się w zasobach Spółdzielni.

§63 (skreślony)

XIX. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 64

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1) wydzielenia się wspólnoty mieszkaniowej z zasobów Spółdzielni,
- 2) przeniesienia członkostwa do spółdzielni powstałej w wyniku podziału,
- 3) śmierci członka,
- 4) zbycia lokalu znajdującego się w zasobach.

§ 65 (skreślony)

§66 (skreślony)

§ 67

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

§68 (skreślony)

§68a (skreślony)

XX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§69

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

4. Uchwały powinny być podejmowane bezwzględną większością głosów, tzn. licząc głosy „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”. Uchwała zapada jeżeli głosów „za” jest więcej niż połowa głosujących plus 1 głos.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut Spółdzielni oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

XXI. WALNE ZGROMADZENIE

§70

Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.

§71

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Każdy członek ma jeden głos.
3. Można być pełnomocnikiem tylko jednego członka.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§72

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie Członków może być zwoływane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie Członków na żądanie.
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W wypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków, zgodnie z ust. 5 przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Żądający zwołania Walnego Zgromadzenia Członków mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej 15 dni przed terminem Zgromadzenia.

§ 73

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków, Związek Rewizyjny w przypadku, gdy Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Za

skuteczne zawiadomienie członków Spółdzielni uznaje się umieszczenie powiadomienia w skrzynkach lokatorskich na listy wewnętrzne i zewnętrzne typu EURO, drogą mailową, jeżeli członek Spółdzielni wystąpi do Spółdzielni z takim wnioskiem, wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, na klatkach schodowych w blokach, chyba że członek Spółdzielni wskazał inny od ujawnionego w rejestrze członków adres do korespondencji. W takim przypadku zawiadomienie wysyła się listem poleconym na koszt członka, a o zachowaniu terminu decyduje data stempla pocztowego.

3. Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał oraz żądać zamieszczenia oznaczonych spraw na porządku obrad. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członek ma prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których stanowi ust. 3 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia pod warunkiem, iż projekt takiej uchwały został poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.
7. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być wyłożony do wiadomości członków w siedzibie Spółdzielni i wywieszony na klatkach schodowych.

§74

1. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób określony w ustawie. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie Członków jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie Członków podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana to:
 - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia lub podziału Spółdzielni,
 - 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej.

§75

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

2. Walne Zgromadzenie Członków wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.

§76

1. Walne Zgromadzenie Członków może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania -kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 74 dokończenia przerwanej Walnego Zgromadzenia Członków, w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków w sprawie przerwania obrad.

§ 77

Zakończenie Walnego Zgromadzenia Członków następuje.

1. po wyczerpaniu porządku obrad,
2. gdy Walne Zgromadzenie Członków podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad, mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§78

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia członków należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzenie sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych oraz
3. podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady i Zarządu,
4. udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
5. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
6. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
7. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
8. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
9. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
10. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
11. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
12. uchwalanie zmian Statutu,
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku spółdzielni oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
14. wybór delegatów na zjazd, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
15. uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków,
16. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej.

§79

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

§80

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnia reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpatrzenia sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli Ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§81

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

XXII. RADA NADZORCZA

§82

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§83

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu tajnym, spośród członków Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się od 5 do 9 członków.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia Członków, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia Członków, które dokona

wyboru Rady na następną kadencję. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

4. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie.

§84

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą upływu kadencji.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu Członków,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków dokonuje się wyboru do końca kadencji Rady Nadzorczej, innego członka Rady Nadzorczej.

§85

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c. przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
 - 6) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 10) zaskarżenie na drodze sądowej uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie Członków nie zgodnych z powszechnie obowiązującym prawem, statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków i uchwałami Rady Nadzorczej,
 - 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,

- 11 a) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat za używanie lokali,
 - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów "dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 15) uchwalanie regulaminu rozliczeń z członkami z tytułu wkładów budowanych,
 - 16) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 17) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali użytkowych,
 - 18) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 19) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 20) uchwalanie regulaminów komisji Rady,
 - 21) inne regulaminy w zależności od potrzeb Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza działając jako organ kolegialny może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§86

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy też jej służb etatowych.

§87

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania po wyborach zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 5 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej lub za pomocą poczty elektronicznej, co najmniej na 5 dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§88

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

XXIII. ZARZĄD

§ 89

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§90

1. Zarząd składa się z dwóch członków, w tym prezesa i wiceprezesa.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i wiceprezesa, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
- 2a. Prezes Zarządu jest Kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
- 2b. Z członkiem Zarządu Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę. W imieniu Rady działają w tym zakresie dwaj wyznaczeni przez Radę członkowie Rady.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§91

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, osoby będące właścicielami prawa odrębnej własności lokali,
 - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 7) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 8) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności gospodarczej i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków.
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 12) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków i Radzie Nadzorczej.

§92

1. Zarząd Spółdzielni może powołać, za zgodą Rady Nadzorczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Postanowienia ust. 1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§93

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

§94

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

XXIV. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§95

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabiega 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.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust 4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu na najbliższym posiedzeniu.

7. Zarząd w terminie 30 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia Członków w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

XXV. GOSPODARKA I ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

§96

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.
2. Zasady gospodarki określają ponoszone koszty na działalność eksploatacyjną i remontowo-konserwacyjną zasobów mieszkaniowych.
3. Koszty działalności są pokrywane przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz mogą być pokrywane dotacjami według określonych przepisów prawnych i dobrowolnymi wpłatami na rzecz poprawy gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność „bezwynikowo”, tj. różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Różnica ta stanowi rozliczenie międzyokresowe kosztów i przychodów.

§97

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

§98

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza roczne sprawozdania finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu w trybie j według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Roczne sprawozdania finansowe podlegają zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków.

§99

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy.

Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Inne fundusze celowe Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

§ 100

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§101

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia może przeznaczyć na fundusz remontowy.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszy własnych Spółdzielni, w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego.

XXVI. PRZEPISY SZCZEGÓLNE I KOŃCOWE

§ 102

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

§ 103 (skreślony)

§104

1. Do czasu zarejestrowania w Sądzie Rejonowym niniejszego Statutu, postanowienia dotychczasowego Statutu pozostają w mocy. Jednakże w razie sprzeczności między zapisami dotychczasowego Statutu, a obowiązującymi przepisami, stosuje się przepisy ustaw wymienionych w ust. 2.
2. We wszystkich przypadkach nieokreślonych w niniejszym Statucie mają zastosowanie przepisy ustaw:
 - 1) Ustawa Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982 r. (tj. Dz.U. 2018 poz. 1285).
 - 2) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (tj. Dz.U. 2018 poz. 845).

§105 (skreślony)

§106

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 107

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 04 września 2018 r.

Stożka Ireneusz Permyński