

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
„MŁODA RODZINA”

Tekst jednolity

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Młoda Rodzina” zwana dalej „Spółdzielnią” jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Spółdzielnia może prowadzić również działalność społeczną i oświatowo - kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowisk.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
3. Spółdzielnia zostaje założona na czas nieokreślony.

§2

Spółdzielnia posiada osobowość prawną, a swoją działalność prowadzi samodzielnie na podstawie prawa spółdzielczego, innych ustaw oraz tego zarejestrowanego Statutu.

§3

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do spółdzielczych związków rewizyjnych i gospodarczych.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§4

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania we wspólnym budynku.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi 70.32.A
 - b) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi 70.32.B
 - c) wynajem nieruchomości na własny rachunek 70.20.Z
 - d) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 70.12.Z

III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, która spełnia co najmniej jedno z następujących wymagań:
 - a) przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) przysługuje jej roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) przysługuje jej roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
 - d) jest założycielem spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 5,
 - e) przysługuje jej prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Członkiem spółdzielni oprócz osób wymienionych w ust. 1 może także być:
 - a) osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu,
 - b) osoba, która jest najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 4. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
5. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§6

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą:

- a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- b) nabycia ekspektatywy własności,
- c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem punktu f,
- f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
- g) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni,
- h) nabycia prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§7

Osoby, o których mowa w § 5 ust. 2 w celu przystąpienia do Spółdzielni składają deklarację członkowską. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§8

Z zastrzeżeniem § 5 ust. 4, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, Spółdzielnia wyznaczy im termin nie dłuższy niż 12 miesięcy, w którym winni wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie o członkostwie jednej z nich. Po bezskutecznym upływie tego terminu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- a) czynne i bierne prawo wyborcze,
- b) prawo do zgłaszania wniosków związanych z działalnością Spółdzielni,

- c) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - d) prawo przeglądania protokołu Walnego Zgromadzenia, protokołu lustracji, sprawozdania finansowego oraz dokumentacji dotyczącej praw sprawy członka i czynienia z nich odpisów, kopii oraz notatek,
 - e) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu i Regulaminów uchwalonych przez Walne Zgromadzenie,
 - f) prawo przeglądania rejestru członków,
 - g) prawo do zapoznania się z uchwałami Rady Nadzorczej za wyjątkiem spraw indywidualnych członków oraz spraw objętych ustawą o ochronie danych,
 - h) prawo odwoływania się od uchwał organów Spółdzielni w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym,
 - i) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - j) prawo do żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz prawo przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - k) prawo do żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - l) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi prawo,
 - m) korzystanie z innych praw określonych w ustawie i Statucie.
2. Koszty odpisów wypisów i odpisów z dokumentów, z wyjątkiem Statutu i opartych na nim Regulaminów, ponosi członek występujący o ich sporządzenie. Koszty te określa uchwała Rady Nadzorczej.

§10

Do osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, stosuje się postanowienia § 9 ust. 1 lit. j), § 26 i § 37 Statutu.

§11

Członek obowiązany jest:

- a) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- b) uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi,

- c) wnieść wkład budowlany,
- d) uzupełnić wkład budowlany w przypadku modernizacji budynku,
- e) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
- f) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- g) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych personalnych,
- h) korzystać z lokalu zgodnie z jego warunkami technicznymi,
- i) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- j) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu,
- k) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- l) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub grożącą powstaniem szkody,
- m) udostępnić lokal w celu okresowego przeglądu urządzeń technicznych wymaganego odrębnymi przepisami,
- n) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

§12

1. Wnioski członków w sprawach między członkami a Spółdzielnią powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od daty ich złożenia. O uchwale Zarządu dotyczącej indywidualnych spraw członków, nieuwzględniającej wniosku członka, zawiadamia się osoby zainteresowane w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Decyzja powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania od uchwały w przewidzianym terminie (ust. 2) i o skutkach jego niezachowania (ust. 3).
2. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin do wniesienia odwołania wynosi trzydzieści dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.
O uchwale Rady Nadzorczej członek powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
3. Decyzja Rady Nadzorczej podjęta w wyniku odwołania oraz decyzje Zarządu, od których nie złożono odwołania w terminie przewidzianym w ust. 2, są ostateczne w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
4. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je

wyjątkowymi okolicznościami.

§13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w §14, a oprócz tego w przypadku skreślenia z rejestru członków wskutek śmierci członka bądź w skutek wypowiedzenia z zastrzeżeniem §17.

§14

Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- f) rozwiązania umowy o budowę lokalu zobowiązującą jej strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu po jego wybudowaniu,
- g) podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną (utworzenie wspólnoty mieszkaniowej),
- h) wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, (utworzenie wspólnoty mieszkaniowej z mocy prawa),
- i) upływu trzech lat od wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego jeżeli w tym okresie Spółdzielnia nie ustanowi na rzecz osób będących założycielami Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§15

Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§16

Spółdzielni przysługuje prawo do poinformowania, w sposób przewidziany postanowieniami statutu osób, które nie spełniają ustawowych warunków do posiadania członkostwa w Spółdzielni.

§17

1. Osoba będąca założycielem spółdzielni, najemca o którym mowa w §5 ust. 2 pkt. b Statutu oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej i wywołuje ono skutek prawny z chwilą, gdy doszło do Spółdzielni w taki sposób, że mogła ona zapoznać się z jego treścią.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 2 miesiące i rozpoczyna się od 1-go dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
4. Za datę wystąpienia uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§18

1. 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, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w §18 ust. 1 Statutu, występuje zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Zarząd związany jest stanowiskiem zajęтым przez większość właścicieli lokali.
3. Większość głosów właścicieli lokali oblicza się przy uwzględnieniu, że każdemu właścicielowi lokalu (a więc również Spółdzielni w odniesieniu do lokali, których własność nie została wyodrębniona) przypada jeden głos. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw (większość względna).
4. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w drodze licytacji na podstawie przepisów

Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej podjętej uchwałą.

§19

Członka Spółdzielni, który zmarł skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§20

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane członkom i osobom zainteresowanym w formie pisemnej listami poleconymi lub za pokwitowaniem (zwrotnym poświadczeniem odbioru).
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest pisemnie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie swego adresu w terminie dwudziestu jeden dni od daty dokonania takiej zmiany. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za skutecznie doręczone.

IV. WPISY, UDIAŁY, WKŁADY

§21

1. Osoba, który ubiega się o przydział lokalu, jest obowiązana w terminie wskazanym przez Zarząd (wplacić) postawić do dyspozycji Spółdzielni wkład budowlany w ustalonej wysokości. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez tą osobę na pokrycie pełnego kosztu budowy domu. Przez koszt budowy rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony osobie lokal. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych uchwała Walne Zgromadzenie. Wkład budowlany tej osoby może być użyty wyłącznie na sfinansowanie zadania inwestycyjnego, w ramach którego ma być wybudowany budynek z lokalem dla niej przeznaczonym.
2. W przypadku wzrostu kosztów budowy osoba ta jest obowiązana uzupełnić wkład budowlany (zaliczkę na wkład budowlany) w terminie wskazanym przez Zarząd.
3. Decyzja Zarządu w sprawie ustalenia wysokości wkładu budowlanego i terminu wpłat, powinna być dostarczona tej osobie w formie pisemnej.

§22

Członkowie nie odpowiadają wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§23

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Wydane przed dniem 24.04.2001 r. przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa w rozumieniu ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku gdy uprawnieni w terminie wskazanym przez Spółdzielnię nie wskażą osoby, która będzie członkiem Spółdzielni, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym 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.

§24

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§25

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zobowiązany jest wnieść wkład budowlany.

2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca rynkowej wartości lokalu wpłacona przez członka Spółdzielni. Uwzględnia ona dodatkowe wyposażenie lokalu o ile jego zużycie nie przekroczyło 25%.
3. Wkład budowlany powinien być wniesiony w całości przed zawarciem umowy o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§26

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

§27

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby prawa swoje od niego wywodzące, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca uprawnionemu wartość rynkową tego prawa, jednakże w wartości nie wyższej niż Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przez nią przeprowadzonego.
3. Zwrot wkładu następuje w terminie 3 miesięcy od daty opróżnienia lokalu.

§28

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

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§29

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi miejsce postojowe do wyłącznego używania a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.

2. Do spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

C. Prawo odrębnej własności lokalu

§30

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka, na jego wniosek, odrębną własność lokalu z zastrzeżeniem formy aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 6 miesięcy od daty złożenia wniosku, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych przepisami prawa w szczególności przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Ustanowienie odrębnej własności może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna osoba, na rzecz której ustanowione zostanie prawo odrębnej własności, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, przy braku wskazania przez zgłaszających się osoby, która zostanie członkiem, Spółdzielnia wyznaczy im 2 miesięczny termin, w którym winni wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§31

Właściciel niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o zaskarżaniu uchwał Walnego Zgromadzenia – stosuje się odpowiednio.

§32

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 posiadaczy praw do lokali w budynku 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.

§33

Przepisy §18 ust.1-4 oraz § 30 – 32 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

D. Najem lokalu

§34

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno - użytkowe lub brak popytu.
2. Wynajem może być prowadzony także na rzecz osób niebędących członkami Spółdzielni, przy czym pierwszeństwo domagania się zawarcia umowy przysługuje członkom Spółdzielni, którzy oferują warunki równe z osobami nie będącymi członkami.
3. Dobór najemców następuje w drodze przetargu
4. Szczegółowe zasady najmu i warunków przetargu ustala Zarząd Spółdzielni.

E. Zasady zaspakajania potrzeb lokalowych

§35

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny lub stanowisko postojowe w garażu wielostanowiskowym, wolne w sensie prawnym mogą być zadysponowane na rzecz członka Spółdzielni:
 - a) na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - b) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku braku ofert ze strony członków, Spółdzielnia może ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu.

§36

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale nie stanowiące własności Spółdzielni o ile spełniają wymogi Statutu.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni a członkiem innej Spółdzielni wymaga zgody obu Spółdzielni.

VI. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§37

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka wnioskującego o przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosku. Informacja powinna być przekazana w terminie 60 dni od daty złożenia wniosku.
3. Wnioski członków powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od daty uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.

§38

1. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia prawa własności do lokalu oraz terminy wpłat należności z tego tytułu przez członków określa uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Jeżeli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeżeli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny. Dotyczy to także kosztów notarialnych i wieczystoksięgowych.

§39

W przypadku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności członek zobowiązany jest do:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych.

§40

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść ułamkowy udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
2. Przed przeniesieniem udziału przez Spółdzielnię członek zobowiązany jest do spłaty zobowiązań, o których mowa w § 39.

§41

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

§42

Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§43

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Członków,
 - 2) Rada Nadzorcza zwana dalej Radą,
 - 3) Zarząd.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni.
3. Wybory do organów wybieralnych Spółdzielni wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3 mogą być dokonywane w głosowaniu tajnym spośród nie ograniczonej liczby kandydatów bezwzględną większością głosów. Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje przy zachowaniu tych samych wymogów, z zastrzeżeniem § 51 ust. 5.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla dokonania wyborów lub podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, a głosy wstrzymujące się od głosowania odnotowuje się tylko w protokole posiedzenia.
5. Uchwały organów Spółdzielni wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3 są podejmowane w głosowaniu, w którym uzyskano zwykłą większość głosów przy obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania (quorum).
6. Zarząd jest obowiązany powiadomić członków Spółdzielni o uchwale Walnego Zgromadzenia, Rady i Zarządu mających istotne znaczenie dla członków. Zawiadomienia dokonuje się przez wywieszenie komunikatu w biurze Spółdzielni i na klatkach schodowych w ciągu siedmiu dni od daty podjęcia uchwały, na okres wynoszący co najmniej jeden miesiąc.
7. Mandat członka organu wybieranego wygasa przed upływem kadencji w przypadku:
 - a) odwołania,

- b) zrzeczenia się z funkcji,
 - c) utraty członkostwa w Spółdzielni, z wyjątkiem członków Zarządu,
 - d) śmierci.
8. Uchwały organów, z wyjątkiem dotyczących wyborów i odwołania ich członków, są podejmowane w głosowaniu jawnym. Głosowanie jawne może być zastąpione głosowaniem tajnym na żądanie większości członków uczestniczących w głosowaniu.
 9. Posiedzenia organów Spółdzielni są protokołowane z zastrzeżeniem §58 ust. 1; protokół podpisują przewodniczący i sekretarz oraz parafuje protokolant, jeżeli został powołany przez przewodniczącego. Protokoły winny być przechowywane przez okres wymagany przepisami o przechowywaniu akt, nie krótszy jednak niż przez 10 lat.
 10. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.
 11. Organy Spółdzielni działają również zgodnie z uchwalonymi regulaminami wymienionymi w statucie, które określają szczegółowo zasady, tryb i zakres ich działania.
 12. Organy Spółdzielni są obowiązane do rozpatrywania skarg i wniosków zgłaszanych przez członków i udzielania odpowiedzi w terminach przewidzianych w obowiązujących przepisach.

Walne Zgromadzenie

§44

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności i dołączonego do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemający tej zdolności biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej w charakterze gości i inne osoby zaproszone przez Zarząd.

§45

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunku rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrywania strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, postawienie w stan upadłości oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwały Rady,
 - 10) uchwalanie zmian Statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie, wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 12) wybór i odwoływanie członków Rady,
 - 13) odwoływanie członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium,
 - 14) uchwalanie zasad systemu ekonomiczno-finansowego Spółdzielni i jego elementów dotyczących zasad ustalania wysokości wkładu budowlanego, kosztów budowy oraz wysokości opłat za używanie lokalu.
2. Walne Zgromadzenie podejmuje ponadto uchwały w innych sprawach przewidzianych w statucie, jako należących do jego zakresu działania.
3. Walne Zgromadzenie obraduje zgodnie uchwalonym przez siebie regulaminem.

§46

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd powinien zwołać Walne Zgromadzenie Nadzwyczajne na żądanie:
 - a) Rady,
 - b) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni, jednak nie mniej niż 6 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§47

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, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. 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. Zawiadomienie członków spółdzielni dokonuje się w formie obwieszczenia wywieszzonego na tablicy informacyjnej i klatkach schodowych w budynku spółdzielni.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§48

Z zastrzeżeniem § 50 ust. 3, prawidłowo zwołane Zgromadzenie jest prawomocne i może podejmować uchwały niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

§49

Obrady Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu lub jego zastępca. Zgromadzenie wybiera w głosowaniu jawnym spośród członków przewodniczącego, sekretarza i członków Komisji.

§50

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podawanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 47.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem uchwał w sprawach, w których wymagana jest inna kwalifikowana większość .
3. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczna jest obecność co najmniej dwóch trzecich ogólnej liczby członków spółdzielni.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
5. Członek i Zarząd Spółdzielni mogą zaskarżyć do właściwego sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu, w trybie przewidzianym w prawie spółdzielczym.

Rada Nadzorcza

§51

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada składa się z 3-5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie. Nieobecność kandydata na Walnym Zgromadzeniu nie wyklucza możliwości jego wyboru, jeśli wyraził zgodę na piśmie.
3. Do Rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni.
4. Kadencja Rady trwa 3 lata. Nie można być członkiem rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
5. Przed upływem kadencji członek Rady może być odwołany przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.
6. Na miejsce członka Rady, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego na okres do końca tej kadencji. Postanowienia ust. 2 i 3 mają odpowiednie zastosowanie.
7. Pracownicy Spółdzielni nie mogą być członkami Rady Nadzorczej. Wybór pracownika jest nieważny.

§52

1. Do zakresu działań Rady należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowania uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowania uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzania struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywania skarg na działalność Zarządu,
- 7) składania Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli oraz ocenę sprawozdań finansowych i lustracji,
- 8) podejmowania 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 wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 9) rozpatrywanie odwołań członków Spółdzielni od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym,
- 10) uchwalanie swojego regulaminu i planu pracy,
- 11) wybieranie członków Zarządu, w tym osobno prezesa i jego zastępców oraz ich odwoływanie,
- 12) ustalanie zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi i wysokości stawek opłat za używanie lokali oraz stawek czynszów za wynajem lokali,
- 13) uchwalenia szczegółowych zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym również zasad gospodarki funduszami.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni, wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni, korzystać z usług i pomocy lustratorów i rzeczoznawców.

§53

1. Rada wybiera spośród swoich członków przewodniczącego, jego zastępcę oraz sekretarza, którzy stanowią Prezydium.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. Tryb i szczegółowy zakres działania Prezydium określa Regulamin Rady.

§54

1. Posiedzenia Rady odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz w kwartale. Posiedzenia zwołuje przewodniczący Rady lub jego zastępca, podając jednocześnie porządek obrad. Posiedzenie powinno być zwołane także na wniosek Prezydium Rady, 1/3 ogólnej liczby członków Rady lub Zarząd Spółdzielni - najpóźniej w ciągu 14 dni od daty otrzymania wniosku. Wniosek o powołanie posiedzenia powinien być złożony na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
2. Uchwały Rady są ważne, jeżeli zostały podjęte przy obecności co najmniej połowy ogólnej liczby jej członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy. Uchwały zapadają większością głosów.
3. Z głosem doradczym w posiedzeniu Rady mają prawo uczestniczyć:
 - a) członkowie Zarządu Spółdzielni oraz przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - b) inne osoby zaproszone przez przewodniczącego Rady.
4. Rada powołuje w zależności od potrzeb komisje stałe i doraźne oraz zespoły problemowe. Rada wybiera w głosowaniu spośród nieograniczonej liczby kandydatów: przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza komisji, którymi mogą być tylko członkowie Rady.
5. W uzasadnionych przypadkach na posiedzenia zespołów i komisji mogą być zapraszani lustratorzy, rzeczoznawcy i pracownicy Spółdzielni.
6. Regulaminy i plany pracy zespołów i komisji zatwierdza Rada.

§55

Wysokość wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady i jej Prezydium oraz w posiedzeniach komisji i zespołów ustala Walne Zgromadzenie w drodze uchwały. Miesięczne wynagrodzenie nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2015r.poz.2008 z późn. zmianami).

Zarząd

§56

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do Zarządu należy podejmowanie decyzji w sprawach nie zastrzeżonych w prawie spółdzielczym i statucie innym organom Spółdzielni.
3. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w ustawie o własności lokali, co wymaga w szczególności podjęcia uchwały przez właścicieli lokali w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu.

§57

1. Zarząd składa się z 1 do 3 członków.
2. Członkami Zarządu mogą być członkowie spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni.
3. Zarząd wieloosobowy składa się z prezesa i wiceprezesa (wiceprezesów), wybieranych na czas nieokreślony przez Radę. W celu wyłonienia kandydatów Rada Nadzorcza może wdrożyć postępowanie konkursowe ustalając jednocześnie jego zasady.
4. Zarząd Spółdzielni może być również jednoosobowy, składa się wówczas z Prezesa Zarządu, który jest wybierany na czas określony przez Radę.
5. Podstawę nawiązania stosunku pracy przez Radę z członkami Zarządu stanowi w zależności od powierzonego stanowiska umowa o pracę lub powołanie (art. 68 k p).
6. Członka Zarządu może w każdym czasie odwołać Rada Nadzorcza. Członek Zarządu może zostać odwołany również przez Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy nie udzieliło mu absolutorium.
7. Zarząd jednoosobowy nie może dokonywać czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa. Czynności takie są dokonywane przez Radę Nadzorczą.
8. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, a także do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Osoby te obowiązują zakaz zajmowania się interesami konkurencyjnymi określonymi w § 60 ust. 4 pod rygorem przewidzianymi w tym przepisie.

§58

1. Zarząd podejmuje uchwały wyłącznie na protokołowanych posiedzeniach, z zastrzeżeniem zwolnienia zarządu z tego obowiązku gdy jest on jednoosobowy. Uchwały te są ważne, w przypadku Zarządu wieloosobowego, jeżeli za nimi głosowało co najmniej 2 członków Zarządu z zastrzeżeniem §57 ust 4 Statutu. Protokół

z posiedzenia podpisują wszyscy obecni członkowie Zarządu.

2. Funkcjonowanie i tryb pracy Zarządu oraz podział czynności między członków Zarządu wieloosobowego określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę.

§59

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię w przypadku zarządu wieloosobowego, składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik, a za Spółdzielnię o zarządzie jednoosobowym – Prezes lub dwóch pełnomocników ustanowionych za zgodą Rady.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod firmą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

§60

1. Członkowie Rady i Zarządu powinni wykonywać swoje czynności z największą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.
2. Ta sama osoba nie może być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Na członków Rady i Zarządu nie mogą być wybierane osoby uczestniczące jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§61

W skład Rady nie mogą wchodzić członkowie Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§62

Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§63

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Za swoje zobowiązania Spółdzielnia odpowiada całym swoim majątkiem.

§ 64

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący 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. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z nieruchomości

wspólnej.

5. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1- 4,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 - 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§65

1. Wysokość kosztów, o których mowa w § 64 jest ustalana na podstawie:
 - a) planu kosztów zarządu nieruchomością,
 - b) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
2. Regulamin rozliczania kosztów zarządzania zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej oraz zasady przyznawania bonifikat w przypadku nienależytej jakości świadczonych usług lub ich braku.

§66

1. Opłaty, o których mowa w § 64, powinny być wnoszone co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca,
2. Od należności niewpłaconych w terminie Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej za cały okres opóźnienia, bez konieczności dodatkowych wezwań.
3. O zmianie wysokości opłat, o których mowa w ust. 1 powyżej, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §64 ust 1- 4 Statutu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat

wymaga uzasadnienia na piśmie.

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §64 ust 1 - 4 Statutu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

5. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, o której mowa w ust. 4, osoby zobowiązane ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.

§67

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 udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w użytkach i innych przychodach.

§68

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali reguluje regulamin funduszu remontowego.

§69

1. Członka Spółdzielni obciążają w szczególności:
 - a) naprawa i wymiana podłóg i posadzek,
 - b) naprawa okien i drzwi,
 - c) naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych znajdujących się wewnątrz lokalu,
 - d) naprawa przewodów odpływowych do pionów zbiorczych,
 - e) odnawianie ścian w celu utrzymania ich w czystości i naprawa uszkodzonych tynków,
 - f) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń powstałych z winy członka lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, jest prowadzona na koszt członka.

§70

W przypadku modernizacji budynku koszt modernizacji uzupełnia wkład budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację wg zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.

§71

Wartość nakładów poniesionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne), nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa do lokalu koszt ten rozliczany jest bezpośrednio pomiędzy zbywającym a nabywcą.

§72

1. Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Nadwyżkę bilansową stanowi zysk Spółdzielni pomniejszony o podatek dochodowy i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych.

§73

1. Spółdzielnia tworzy fundusze własne, zgodnie z prawem spółdzielczym lub uchwałami Walnego Zgromadzenia, w szczególności takie fundusze jak:
 - a) fundusz udziałowy powstający z udziałów członkowskich oraz podziału nadwyżki bilansowej,
 - b) fundusz zasobowy powstający z wpłat części nadwyżki bilansowej, innych źródeł określonych w przepisach odrębnych ustaw,
 - c) fundusz inwestycyjny pochodzący z odpisów amortyzacyjnych (z ich części),
 - d) fundusz remontowy powstający z wpłat posiadaczy praw do lokali,
 - e) inne fundusze niewymienione w statucie.
2. Z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej (§14 ust.1 pkt. g oraz h Statutu) właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia na pisemny wniosek złożony przez właściciela lokalu niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia jego złożenia, rozlicza z właścicielem lokalu zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu

remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

3. §73 ust.2 Statutu stosuje się odpowiednio do nieruchomości wspólnych stanowiących współwłasność Spółdzielni, co do których Spółdzielnia na dzień 15 lutego 2015 r., wykonywała zarząd powierniczy.
4. Mając na uwadze §21 ust.4 likwidacji będzie podlegał fundusz udziałowy §73 ust. 1 pkt. a Statutu.

§74

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz, z funduszu udziałowego i innych funduszy.
2. Gdyby te fundusze nie starczyły na pokrycie strat pokrywa się je z innych funduszy utworzonych w Spółdzielni w kolejności od funduszu utworzonego najwcześniej oraz z podziału nadwyżek bilansowych.

Wyłącznie straty pierwszego roku obrachunkowego po założeniu Spółdzielni mogą być pokryte w roku następnym. Gdyby powyższe fundusze i środki nie wystarczały na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wcześniejszego wpłacenia udziałów obowiązkowych niż przewiduje to Statut.

3. Nadwyżki finansowe lat następnych powinny być użyte przede wszystkim na przywrócenie do prawidłowej wysokości udziałów odpisanych uprzednio na pokrycie strat.

§75

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Składki Spółdzielni na wykonywanie zadań Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej obciążają koszty jej działalności.
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych odrębnymi przepisami.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta (lustratora), jeżeli podlegają one obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

IX. LUSTRACJA

§76

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie 1/5 członków Spółdzielni. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez Spółdzielnię występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji.
3. Lustrację przeprowadzają odpłatnie właściwe Związki Rewizyjne wobec Spółdzielni w nich zrzeszonych. Spółdzielnie nie zrzeszone zlecają odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu Związkowi Rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Lustratora wyznacza właściwy Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza. Obowiązki lustratora może pełnić osoba, która uzyskała uprawnienia lustracyjne wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą. Kryteria kwalifikacyjne i tryb przeprowadzania lustracji określa Krajowa Rada Spółdzielcza.
5. Jeżeli działalność lustratora jest niezgodna z prawem, a także jeżeli lustrator nie zachowuje w tajemnicy wiadomości o działalności Spółdzielni uzyskanych przy lustracji, Krajowa Rada Spółdzielcza może go pozbawić uprawnień lustratora. Zachowanie tajemnicy nie obowiązuje wobec organów lustrowanej Spółdzielni, Związku Rewizyjnego, który lustratora wyznaczył, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz organów wymiaru sprawiedliwości.
6. Lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu.

§77

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady uprawnieni są do uczestnictwa w lustracji. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzany przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Zarząd jest obowiązany na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§78

Organem właściwym do publikowania ogłoszeń Spółdzielni przewidzianych w przepisach prawa jest Monitor Spółdzielczy wydawany przez Naczelną Radę Spółdzielczą.

§79

1. Zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. Spółdzielnia jest obowiązana uchwałę o zmianie Statutu zgłosić w ciągu trzydziestu dni od dnia podjęcia do Sądu Rejestracyjnego, załączając dwa odpisy protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Zmiana Statutu obowiązuje od jej wpisania do rejestru w sądzie.

§80

1. Zarząd Spółdzielni powinien wydać każdemu członkowi na jego żądanie odpis obowiązującego Statutu, regulaminów oraz innych dokumentów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w szczególności prawem spółdzielczym czy ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W Spółdzielni obowiązują w szczególności następujące regulaminy: Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu.

§81

W sprawach nie uregulowanych w statucie mają zastosowanie przepisy ustawy prawo o spółdzielniach mieszkaniowych oraz prawa spółdzielczego.

Niniejszy Statut został przyjęty uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni 21 marca 2018 r.