

**STATUT
SPÓŁDZIELNI
BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ
„WYBRZEŻE”
(tekst jednolity)**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia, nosi nazwę Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wybrzeże”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdańsk.
3. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.
4. (skreślony)
5. (skreślony)

§ 2

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność między innymi w oparciu i zgodnie z postanowieniami:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
3. niniejszego Statutu,
4. uchwał i regulaminów podejmowanych przez organy Spółdzielni.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia jest również pracodawcą dla zatrudnionych w niej osób fizycznych – pracowników Spółdzielni na podstawie umów o pracę, wyboru. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
3. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych.

II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin poprzez administrowanie zasobami i dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, a także lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczno-kulturalną oraz sportowo-rekreacyjną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek PKD – 68.10.Z,
 - b) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi PKD – 68.20.Z,
 - c) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie PKD – 68.3.Z,
 - d) Pozaszkolne formy edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych PKD – 85.51.Z,
 - e) Pozaszkolne formy edukacji artystycznej PKD – 85.52.Z,

- f) Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana PKD – 82.99.Z.
2. Przedmiot działalności Spółdzielni realizuje między innymi przez:
- a) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków,
 - b) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
 - c) wynajmowanie swoim członkom lub osobom niebędącym członkami lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
 - d) oddawanie w najem lokali użytkowych,
 - e) ustanawianie prawa odrębnej własności lokali,
 - f) prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej oraz sportowo-rekreacyjnej.

III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 6

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności";

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 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,

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu położonego w granicach nieruchomości, której Spółdzielnia jest współwłaścicielem lub współużytkownikiem wieczystym, jest złożenie pisemnej deklaracji podpisanej przez przystępującego, zawierającej imię i nazwisko, PESEL oraz miejsce zamieszkania przystępującego, a w wypadku gdy ubiegającym się jest osoba prawna – jej nazwę, siedzibę oraz właściwy organ rejestrowy, podpisanej przez osoby uprawnione do jej reprezentowania. Członek Spółdzielni może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której po jego śmierci Spółdzielnia jest zobowiązana wypłacić udziały.
2. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni jako organ właściwy do przyjmowania członków. Przyjęcie w poczet członków stwierdzają na deklaracji swymi podpisami dwaj członkowie Zarządu lub osoby do tego przez Zarząd upoważnione. Na deklaracji powinna być także podana data uchwały o przyjęciu w poczet członków.
3. (skreślony)
4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków osób określonych w ust. 3 powinna być podjęta w ciągu miesiąca od złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
5. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do właściwego sądu
6. (skreślony)

§ 8 (skreślony)

2. Prawa członków

§ 9

1. Członkowi przysługuje:
 - a) prawo do korzystania z lokalu, zbywania i rozporządzania lokalem,
 - b) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - c) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością, a także uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia,
 - d) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - e) prawo do zaznajamiania się z rejestrem członków Spółdzielni,
 - f) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - g) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie w wysokości ustalonej przez Zarząd. Szczegółowe zasady udostępniania i wydawania dokumentów oraz wglądu do rejestru członków określa regulamin udostępniania dokumentów członkom SBM „Wybrzeże” w Gdańsku.
 - h) prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
 - i) (skreślony)
 - j) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń wspólnych, urządzeń, świadczeń i usług Spółdzielni, a także prawo do udziału w nadwyżce bilansowej.
2. 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.
3. Członek Spółdzielni może za zgodą Zarządu Spółdzielni przekształcić część lub całość lokalu mieszkalnego na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, pod warunkiem że jej prowadzenie nie będzie naruszało przepisów prawa budowlanego oraz przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, bhp, ochrony środowiska i innych.

3. Obowiązki członków

§ 10

Członek Spółdzielni jest zobowiązany do:

1. przestrzegania postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,

2. (skreślony)
3. wniesienia wkładu budowlanego,
4. uczestniczenia w kosztach eksploatacji i remontów zasobów Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami Statutu,
5. uiszczania w terminie należnych opłat związanych z użytkowanym lokalem i garażem,
6. zawiadomienia Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni oraz mających wpływ na uprawnienia i zobowiązania wynikające z członkostwa w Spółdzielni oraz na wysokość opłat,
7. dbania o dobro Spółdzielni, respektowania praw innych osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni i ochrony mienia Spółdzielni,
8. uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni
9. niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
10. udostępnienia lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac do wykonania,
11. udostępnienia lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
12. udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia inwentaryzacji nieruchomości,
13. zawiadomienia Spółdzielni o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
14. korzystania z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię, niedokonywania zmiany przeznaczenia lokalu lub przebudowy bez zgody Spółdzielni, używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem na zasadach określonych w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

4. Ustanie członkostwa

§ 11

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu,

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24(1) ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej 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 tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 12

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

Okres wypowiedzenia określony w § 12 ust. 2 może być skrócony za zgodnym porozumieniem stron.

§ 13 (skreślony)

§ 14 (skreślony)

§ 15 (skreślony)

§ 16

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia wykreślenia jej z rejestru sądowego.

§ 17

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 18

1. Wnioski i skargi członków kierowane do Zarządu w sprawach innych niż wynikające z członkostwa winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku bądź wydłużenia terminu rozpatrywania Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie innej niż wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd obowiązany jest przedstawić uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej oraz o skutkach niezachowania terminu do wniesienia odwołania. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 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 ostateczna.

§ 19 (skreślony)

§ 20 (skreślony)

§ 21 (skreślony)

§ 22 (skreślony)

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 23

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni dokonywane są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym, kwalifikowaną większością głosów wynoszącą 2/3 głosów spośród ogólnej liczby członków głosujących na Walnym Zgromadzeniu.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% ważnych oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Procedura jest powtarzana do momentu skutecznego obsadzenia wszystkich mandatów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
6. Członkowie wybrani do organów Spółdzielni powinni w terminie 1 miesiąca uregulować wszystkie swoje zaległości wobec Spółdzielni i nie mogą dopuszczać do powstawania zaległości wobec Spółdzielni.

1. Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni

§ 24

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
- 2a. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnikiem nie może być członek Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni ani pracownik Spółdzielni.
5. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów prawnych.
6. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych oraz członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni.
7. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym także goście zaproszeni przez organ, który dokonuje zwołania, lub osoby, które zwołania takiego żądają, oraz obsługujący Walne Zgromadzenie pracownicy Spółdzielni.
9. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
10. Członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu są upoważnieni do przetwarzania danych osobowych przedstawianych na Walnym Zgromadzeniu oraz zobowiązani do zachowania w tajemnicy danych osobowych udostępnionych podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 25

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno-kulturalnej oraz sportowo-rekreacyjnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej 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, sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do związków i organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,

- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od decyzji Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej,
- 12) wybór i odwołanie członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

§ 26

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) nie mniej niż 1/3 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 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.

§ 27

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni, Krajową Radę Spółdzielczą oraz związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, na piśmie, przez wywieszenie zawiadomień na klatkach schodowych, w siedzibie Spółdzielni, opublikowanie na stronie internetowej Spółdzielni lub w drodze korespondencji mailowej, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, a także informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Wyłożenie materiałów powinno nastąpić na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. W przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej i Zarządu, zawiadomienie winno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów przed dniem Walnego Zgromadzenia.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Każdy projekt uchwały przewidziany porządkiem obrad poddaje się głosowaniu.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 2, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy członkowie obecni na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów z zastrzeżeniem ust. 6 i 7.
5. Większość kwalifikowana wymagana jest spośród biorących udział w głosowaniu i wynosi:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni;
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu;
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest spośród wszystkich członków spółdzielni w głosowaniu i wynosi:
 - a) 9/10 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie podziału Spółdzielni;
 - b) 9/10 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni;
 - c) 9/10 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia lokali użytkowych Spółdzielni.
7. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również nad innymi sprawami porządku obrad.

§ 29

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Jeżeli pismo zawierające projekt uchwały nie spełnia wymogów formalnych, Zarząd zobowiązany jest przekazać niniejsze pismo na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia Prezydium celem przegłosowania jako wniosek. Zarząd nie jest uprawniony do ingerowania w treść merytoryczną pisma zawierającego zgłaszany projekt.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni, a także publikuje na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 30

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu, na tej samej zasadzie uchwałę może zaskarżyć Zarząd Spółdzielni.

§ 31

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: Przewodniczący, Sekretarz i Asesor.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 32

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może ogłosić przerwę w obradach, jeśli wniosek w tej sprawie został przegłosowany zwykłą większością głosów. Wniosek ten powinien określać termin zwołania i kontynuacji przerwanej sesji Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 21 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanych obrad Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków oraz opublikowanie na stronie internetowej Spółdzielni na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej sesji Walnego Zgromadzenia.

§ 33

1. Obsługę techniczną Walnego Zgromadzenia zapewnia Zarząd.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni oraz dla uprawnionych organów.
4. Protokoły przechowuje Zarząd przez co najmniej 50 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

1. Rada Nadzorcza

§ 34

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 35

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym.

3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni. Jeśli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ponownie kandydowanie do Rady Nadzorczej jest możliwe, jeśli kandydat nie pełnił funkcji członka Rady przez jedną kadencję.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby współpracujące z nią na podstawie umów cywilnoprawnych. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 36

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się z dniem podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o wyborze członków Rady, a kończy w dniu wyboru nowej Rady.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - d) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - e) nieuregulowania wszystkich swoich zaległości wobec Spółdzielni w terminie 14 dni od otrzymania wezwania do zapłaty,
 - f) zawarcia umowy o pracę, umowy o dzieło, umowy zlecenia oraz innych umów, których przedmiotem jest świadczenie usług na rzecz Spółdzielni.
4. Na miejsce członka, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji członek Spółdzielni kandydujący do jej składu, który w ostatnich wyborach uzyskał kolejno największą ilość głosów.
5. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności: uczestniczyć jako właściciel, wspólnik, członek władz, doradca, konsultant w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni na podstawie zawartych umów, pod rygorem skutków prawnych przewidzianych w odrębnych przepisach.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 5 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonoego członka.

§ 37

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza może wybrać ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca i Sekretarz.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje problemowe stałe lub czasowe.

§ 38

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący lub Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie najpóźniej 7 dni roboczych od dnia zgłoszenia wniosku.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni goście.

§ 39

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Spółdzielnię wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) 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 wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 9) uchwalanie zasad rozliczania wysokości wkładów,
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi i garażami, ustalanie opłat za te lokale,
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z lokali użytkowych i garaży, finansowania ich remontów i modernizacji oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 13) rozpatrywania odwołań od decyzji Zarządu,
 - 14) zwoływania Walnego Zgromadzenia na zasadach przewidzianych Statutem,
 - 15) sprawowanie nadzoru nad gospodarką lokalami,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawiania członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
 - 17) tworzenie regulaminów określających obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni i członków zwalniających lokale, a także regulaminów udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni,

- 18) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni,
 - 19) uchwalanie innych regulaminów przewidzianych Statutem oraz regulaminów przedstawionych przez Zarząd niezbędnych lub wskazanych do regulacji określonych działań Spółdzielni, a niezastrzeżonych do kompetencji innych organów,
 - 20) prowadzenie należytej polityki informacyjnej względem członków w sposób przyjęty w regulaminie Rady Nadzorczej,
 - 21) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
 4. Zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

3. Zarząd

§ 40

1. Zarząd składa się z 3 osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, legitymujących się co najmniej trzyletnim stażem członkowskim. Wybrani członkowie pełnią funkcję Prezesa Zarządu oraz 2 Wiceprezesów, konstytuując się i dzieląc kompetencje podejmując stosowną uchwałę.
2. Kadencja Zarządu trwa 3 lata i rozpoczyna się z dniem podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o wyborze członków Zarządu, a kończy w dniu wyboru nowego Zarządu.
3. Odwołania członków Zarządu może dokonać tylko Walne Zgromadzenie. Wniosek o odwołanie i uchwała w tym zakresie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium, bez uzasadnienia wymaganego w ust. 3.
5. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi, a w szczególności: uczestniczyć jako właściciel, wspólnik, członek władz, doradca, konsultant w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni na podstawie zawartych umów, pod rygorem skutków prawnych przewidzianych w odrębnych przepisach.
6. Naruszenie zakazu może stanowić podstawę odwołania członka Zarządu i spowodować skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 41

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w przepisach prawa i Statucie dla innych organów Spółdzielni, w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu i garażu,
 - 2) podejmowanie uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali,

- 3) reprezentowania Spółdzielni podczas czynności zawierania umów o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali i garaży,
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) ustalanie szczegółowych zasad polityki rachunkowości,
 - 7) gospodarka majątkiem Spółdzielni,
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i organami administracji publicznej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 13) prowadzenie należytej działalności informacyjnej względem członków w sposób przyjęty w regulaminie Zarządu.
 - 14) organizowanie przetargów oraz zawieranie umów z wyłonionymi w ich wyniku wykonawcami,
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu, w szczególności przedstawiając sytuację finansową Spółdzielni.

§ 42

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody lub na wniosek Rady Nadzorczej może powołać kierownika do bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 41 ust. 2 pkt 1, 2 4, 9, 10, 11.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 43

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia zwoływane są stosownie do potrzeb Spółdzielni. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.
2. Podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 44

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione zamieszczają podpisy.

3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 45

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej związanej z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnej.

4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 46

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Na czas pełnienia tych funkcji członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
2. Członkowie organów Spółdzielni nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

V. PRAWO DO LOKALU

§ 47

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego,
 - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do garażu,
 - 4) odrębna własność lokalu,
 - 5) odrębna własność garażu.
2. (skreślony)

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 48

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie fizycznej lub prawnej.

§ 49

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

§ 50

1. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego albo garażu stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać każde z praw opisanych w § 47 ust. 1 niezależnie.
3. Umowę o ustanowienie prawa do lokalu albo garażu może zawrzeć członek Spółdzielni – osoba fizyczna albo prawna, o ile spełnia warunki i wymogi określone w Statucie i przepisach prawa.

§ 51

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali własnościowych, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
2. (skreślony)
3. (skreślony)

§ 52

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat,
 - 3) wpłaty z tytułu wykupu gruntu.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy,
 - 2) koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.

§ 53

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 52 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 lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 54

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

2. Garaże

§ 55

1. Spółdzielcze prawo do garażu jest odrębnym prawem do lokalu.
2. Spółdzielcze prawo do garażu jest zbywalne i podlega dziedziczeniu.
3. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub prawo do garażu, może zbyć oddzielnie każde z tych praw.
4. Członek Spółdzielni lub właściciel garażu nie będący członkiem może go wynająć lub oddać w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni, na cele zgodne z jego przeznaczeniem.

VI. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ SPOSÓB ICH ROZLICZANIA

§ 56

Wkładem budowlanym jest wniesiona przez członka Spółdzielni kwota na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal lub garaż.

§ 57

1. Do rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale przyjmuje się wartość rynkową lokalu ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca:

- a) niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami,
 - b) należności z tytułu obciążenia hipoteką,
 - c) koszty określenia wartości rynkowej.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 58

1. Postanowienia dotyczące zasad rozliczeń wkładów budowlanych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży nabytych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Tryb rozliczania Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

1. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 59

W przypadku długotrwałych (ponad 6-miesięcznych) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 66 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 60

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami członka powinno być dokonane:
 - a) z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, w terminie 1 miesiąca od zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie,
 - b) z tytułu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do lokalu użytkowego lub garażu – na dzień wygaśnięcia tego prawa, w terminie 3 miesięcy od ustania członkostwa lub przedłożenia Spółdzielni prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku lub innego dokumentu potwierdzającego następstwo prawne,
 - c) z tytułu wpłaconych kwot na poczet wkładu budowlanego – na dzień ustania członkostwa, w terminie 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa,
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne

§ 61

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni na podstawie planów gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 62

1. Funduszami Spółdzielni są:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów budowlanych,
 - d) fundusz remontowy,
 - e) fundusz społeczno-kulturalny.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

§ 63

1. W sprawach gospodarki i rachunkowości Spółdzielnia poza obowiązującym Statutem, ustawą Prawo Spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje odpowiednie przepisy prawa o zasadach prowadzenia rachunkowości, o badaniu i ogłaszaniu sprawozdań finansowych oraz biegłych rewidentach i ich samorządzie, jak też regulacje odpowiednich ustaw podatkowych.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

§ 64

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na 3 lata, a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarki i rzetelności całości jej działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień.
3. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/3 członków Spółdzielni.
4. Lustrator sporządza protokół z czynności lustracyjnych, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.

5. Rada Nadzorcza przedstawia wnioski z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

2. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.

§ 65

1. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż związane z jego przeznaczeniem.
3. Wynajęcie lub oddanie do bezpłatnego użyczenia całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni.
4. Zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga zgody Spółdzielni.

§ 66

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. (skreślony)
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 uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
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 uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni posiadający odrębną własność lokalu.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczno – kulturalną i oświatowo – rekreacyjną 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.
6. Za opłaty, o których mowa wyżej, 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.
7. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której

przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

8. 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 sadowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 67

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 66, ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionych w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej, wielobudynkowej Spółdzielni. Jednostkę rozliczeniową stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Szczegółowe zasady rozliczania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, który zawiera między innymi:
 - 1) określenie organizacyjnej i fizycznej jednostki rozliczenia poszczególnych rodzajów kosztów (na poszczególne nieruchomości, na całość zasobów, 1m² powierzchni użytkowej, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 2) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe, garaże),
 - 3) różnicowanie obciążeń członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni.
3. Różnica między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości budynkowej zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
4. Członek Spółdzielni korzystający ze świadczeń i usług Spółdzielni niezwiązanych bezpośrednio z lokalem ponosi opłaty w wysokości rzeczywistych kosztów tych świadczeń i usług. Rada Nadzorcza może ustalić inne zasady odpłatności za te świadczenia i usługi.
5. Osoba zamieszkująca w lokalu bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w stawce ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 68

Zasady napraw wewnątrz lokali oraz odpowiedzialność Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 69

1. Opłaty związane z przysługującym prawem do lokali, opisane w § 66, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia powinna poinformować osoby zobowiązane do ich uiszczania co najmniej 3 miesiące przed terminem wnoszenia. Zmiana wysokości opłat wymaga pisemnego uzasadnienia.

3. 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 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 pisemnego uzasadnienia.
4. Od niewpłaconych należności z tytułu opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych.
5. Członek nie może samodzielnie potrącać swoich wierzytelności względem Spółdzielni z opłat, które zobowiązany jest uiszczać Spółdzielni.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 70

1. Do czasu zarejestrowania zmian Statutu postanowienia dotychczasowego Statutu pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy stosuje się przepisy ustawy.
2. Wszelkie prawa nabyte przez członków Spółdzielni pod rządami dotychczasowego Statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozostają w mocy, członkowie dotychczasowi nie mają obowiązku uzupełniania wysokości wpisowego, udziałów oraz wkładów budowlanych według zasad przewidzianych niniejszym Statutem.
3. W sprawach nieuregulowanych w Statucie stosuje się odpowiednie przepisy prawa.