Załącznik nr 1 do uchwały WZ
Uchwała nr 8 z dn. 26.06.2018 r.

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ PRZY LUBMORZE W TRZCIANCE

SPIS TREŚCI

I. Postanowienia ogólne **3**
II. Członkowie, ich prawa i obowiązki **4**
1. Powstanie i ustanie członkostwa 5
2. Wpisowe i udział 8
3. Prawa i obowiązki członków 8
4. Wnioski członków 10
5. Wkłady 10
III. Organy Spółdzielni **11**
1. Walne Zgromadzenie 12
2. Rada Nadzorcza 16
3. Zarząd 18
4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu 19
IV. Tytuły prawne do lokali **20**
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu 20
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 23
3. Odrębna własność lokalu 24
4. Najem lokali 25
5. Użytkowanie lokali i opłaty eksploatacyjne 26
6. Wygaśnięcie tytułu prawnego do lokalu. 27
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 27
8. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 27
9. Przekształcenie najmu lokali 28
10. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu. 28
11. Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych 29
12. Rozliczenia z tytułu wkładów budowlanych 29
V. Gospodarka Spółdzielni **30**
VI. Postanowienia końcowe **31**

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa przy Lubmorze w Trzciance".
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Trzcianka (kod:64-980), os. Słowackiego 35/1.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.

§ 2.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa przy Lubmorze w Trzciance, zwana dalej „Spółdzielnią" działa na podstawie przepisów:

1) ustawy z 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.),zwanej dalej w treści Statutu „prawem spółdzielczym" ,
2) ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U.2018.845 t.j. z dnia 2018.05.08) zwanej dalej w Statucie ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

oraz innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego i postanowień niniejszego statutu a także uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 3.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4.

1. Spółdzielnia może tworzyć związki spółdzielcze i organizacje gospodarcze lub przystępować do takich związków i organizacji dla realizacji celów statutowych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

1) 68.10.Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
2) 68.20.Z - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
3) 68.32.Z - zarządzanie nieruchomościami i wykonywanie zleceń,
4) 43.12.Z - przygotowanie terenu pod budowę,
5) 41.10.Z - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
6) 41.20.Z - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
7) 43.29.Z - wykonanie pozostałych instalacji budowlanych,
8) 43.39.Z - wykonanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
9) 38.11.Z - zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne,
10) 71.11.Z - działalność w zakresie architektury,
11) 71.20.B - pozostałe badania i analizy techniczne,
12) 81.21.Z - niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,
13) 81.29.Z - pozostałe sprzątanie,

14) 93.19.Z - pozostała działalność związana ze sportem,
15) 35.30.Z - wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodna, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych,
16) 36.00.Z - pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody,
17) 35.14.Z - handel energią elektryczną,
18) 93.29.Z-Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna.

2. Określony w ustępie 1 niniejszego paragrafu przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
5) nabywanie gruntów i innych nieruchomości oraz ich sprzedaż,
6) wynajmowanie lub wydzierżawianie gruntów i innych nieruchomości stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub współwłasność członków spółdzielni,
8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
10) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienie lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem tej nieruchomości),
11) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
12) produkcję energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
13) przesyłanie do abonentów sieci kablowej sygnałów telewizyjnych, radiowych i internetu.

3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności:
1) w zakresie wywozu śmieci i odpadów,
2) w zakresie sprzątania i czyszczenia obiektów,
3) w zakresie dystrybucji i produkcji ciepła i ciepłej wody,
4) w zakresie usług rozprowadzania wody,
5) remontowo-budowlaną na rzecz członków i osób trzecich,
6) komercyjnego wynajmu lokali użytkowych,
7) wydzierżawiania gruntów pod działalność handlową,
8) usług naprawczo-konserwatorskich na rzecz członków i osób trzecich.
9) działalność inwestycyjną.

II. Członkowie, ich prawa i obowiązki

1. Powstanie i ustanie członkostwa

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
   a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
   b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   d) 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 jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis pkt 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17^{19} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27^{1} tej ustawy.

§ 7.

1. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu i najemcy lokali w budynkach przejętych od zakładów pracy
   1) Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
   2) Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia. Najemcą lokalu zakładowego jest również osoba bliska, zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
   3) Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w pkt 2, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
   4) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
2. 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 nie dłuższego niż 12 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni.

3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 2.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu lub najemcy, o którym mowa w ust. 2, podlegających przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 8.

1. 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 6art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 tej ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
   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,
   7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Członkostwo właścicieli lokali i najemców lokali zakładowych powstaje:
   1) na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków / przyjęcia uchwałą Zarządu*) osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu,
   2) na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków /przyjęcia uchwałą Zarządu*) najemcy, o którym mowa w **§ 7** ust 1 pkt 2.

§ 9.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w

tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 10.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania numer NIP i PESEL, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę oraz adres.
2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa i podpisuje jego przedstawiciel ustawowy.
3. Forma przewidziana w ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. Właścicieli lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

§ 11.

1. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji,
2. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 12.

Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku:

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, o której mowa w art. 18 ustawy.

§ 13.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24^1 ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. 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.

§ 14.

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

§ 15.

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 jej ustania.

2. Wpisowe i udział

§ 16.

1. Osoby, które uzyskały członkostwo (od 9 września 2017 roku) nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem wypłaty.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Zgodnie z art. 1 ust 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

3. Prawa i obowiązki członków

§ 17.

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
   1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
   2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
   3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
   4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie i ustawie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
   5) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów,
   6) prawo do zaznajamiania się z rejestrem członków Spółdzielni,
   7) prawo do otrzymania kopii uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, kopii rocznych sprawozdań finansowych, oraz protokołów lustracji oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania kopii tych dokumentów pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,

8) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich przeznaczonych dla członków urządzeń i usług Spółdzielni,
9) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu po spełnieniu wymogów określonych ustawą,
10) z chwilą podpisania ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu - roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
11) prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie.

3. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane prawem spółdzielczym, ustawą lub niniejszym statutem.
4. Za osobę nie posiadającą pełnej zdolności czynności prawnych, czynności prawnych dokonuje jej przedstawiciel ustawowy. Osoba ta oraz jej przedstawiciel, o ile nie jest członkiem Spółdzielni, nie może pełnić funkcji w organach Spółdzielni.
5. Osoby prawne będące członkami spółdzielni działają zgodnie z przepisami określającymi sposób ich reprezentacji.

§ 18.

1. Członek jest obowiązany:
   1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów),
   2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
   3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, o ile zawarł umowę o budowę loklalu,
   4) uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie i regulaminach,
   5) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
   6) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
   7) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystaniaz nich innym,
   8) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lubprzeznaczenia lokalu bądź jego części do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo oraz pisemnie powiadomić spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszystkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz spółdzielni,
   9) dbać o rozwój i dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
   10) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
   11) zachować w tajemnicy wszelkie dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez Spółdzielnię, w szczególności informacje dotyczące sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
2. Członek spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone prawem spółdzielczym, ustawą lub niniejszym statutem.

§ 19.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
   1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
   2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

4. Wnioski członków

§ 20.

Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

5. Wkłady

§ 21.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.

3. Wkład mieszkaniowy należy wnieść w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
4. Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.

§ 22.

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych, prowadzonych na zasadach członkowskich, Rada Nadzorcza uchwala zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Koszty budowy mieszkań i wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala się dwuetapowo:
   1) wstępnie - przy zawieraniu umów o budowę lokali, w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
   2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, co stanowi podstawę do ostatecznego ustalenia wkładów.
   3) Przy określaniu wkładu mieszkaniowego, budowlanego i kwoty zaliczki na ten wkład stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których realizowane było finansowanie kosztów budowy lokalu.
   4) W przypadku realizacji inwestycji na zasadach określonych w § 5 ust. 2 pkt 3) i pkt 4) Statutu, decyzję o rozpoczęciu inwestycji podejmuje Zarząd, w ramach uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczego, cena sprzedaży zostaje określona przez Zarząd na podstawie kalkulacji kosztów zadania inwestycyjnego.

III. Organy Spółdzielni

§ 23.

1. Organami Spółdzielni są:
   1) Walne Zgromadzenie,
   2) Rada Nadzorcza,
   3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Jeżeli w wyniku wyborów, dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w organie Spółdzielni, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według ww. zasad.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za uchwałą i przeciw uchwale oraz głosy wstrzymujące się, z zastrzeżeniem, że uchwałę Walnego Zgromadzenia, we wszystkich sprawach, uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

1. Walne Zgromadzenie

§ 24.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo pod rygorem nieważności ma być udzielone na piśmie.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych Związków i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 25.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub ustalenia sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu Statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
6. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
8. uchwalenie zmian Statutu,
9. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
11. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
12. ustalenie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane przez członków lokale,
13. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
14. decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
15. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 26.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.

2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
   1) Rady Nadzorczej,
   2) Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
   3) przynajmniej 1/10, nie mniej jednak niż 100 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust.3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad.

§ 27.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie na 21 dni przed terminem 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.
2. Zawiadomienia członków dokonuje się przez wywieszanie na klatkach schodowych nieruchomości i w biurze spółdzielni.
3. 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.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni. Statutu i ustawy.

§ 28.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, o ile nie zostało podzielone na części, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania wszelkich uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, w tym w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i

odwołania członków Rady. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 29.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

§ 30.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad.
3. Po rozpoczęciu obrad walnego zgromadzenia Przewodniczący lub osoba przez niego upoważniona odczytuje listę udzielonych pełnomocnictw.

§ 31.

1. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona komisję skrutacyjną, w składzie co najmniej dwóch osób, której zadaniem jest:
   a. sprawdzenie, czy listy obecności są kompletne,
   b. dokonanie - na żądanie przewodniczącego - obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
   c. przygotowanie i przedstawienie listy kandydatów, o ile w porządku obrad przewidziane są wybory do organów Spółdzielni,
2. Walne zgromadzenie może powołać inne komisje w miarę potrzeby.
3. Każda komisja ze swego grona wybiera przewodniczącego i sekretarza. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.
4. Z czynności komisji sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
5. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.

§ 32.

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości obecnych członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilku punktami porządku obrad łącznie.
2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona przysługuje prawo zabrania głosu poza kolejnością w przypadku, gdy w dyskusji konieczne jest złożenie wyjaśnienia bądź zajęcie stanowiska w kwestii poruszonych spraw.

3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę uczestnikowi, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony. Nie stosującym się do uwagi przewodniczący może odebrać głos.
4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to przedstawicieli Zarządu,, Rady Nadzorczej, Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
5. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
   1) głosowania bez dyskusji,
   2) przerwania dyskusji,
   3) zamknięcia listy mówców,
   4) ograniczenia czasu przemówień,
   5) zarządzenia przerwy w obradach,
   6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

   W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy, jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
6. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Przewodniczący może zarządzić zgłaszanie wniosków do komisji lub prezydium w ustalonym czasie.

§ 33.

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej, spośród członków Spółdzielni zgłaszają członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu.
2. Liczba zgłaszanych kandydatów na członków do Rady Nadzorczej jest nieograniczona.
3. Kandydaci zgłoszeni na członka do Rady Nadzorczej składają ustne oświadczenie co do zgody na kandydowanie.
4. Komisja skrutacyjna sporządza w kolejności alfabetycznej listy kandydatów. Listy kandydatów obejmują wszystkie zgłoszenia.

§ 34.

1. Przed przystąpieniem do wyborów (głosowania), przewodniczący informuje członków o podstawowych zasadach przeprowadzania wyborów zawartych w niniejszym statucie.
2. Wybory przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
3. Głosujący wybiera spośród kandydatów znajdujących się na karcie wyborczej, stawiając obok ich nazwiska znak X. Znaków X obok nazwisk kandydatów znajdujących się na liście należy postawić w ilości odpowiadającej łącznej liczbie wybieranych do Rady Nadzorczej członków.
4. Głos jest nieważny jeżeli:
   1) na karcie wyborczej zostały dopisane dodatkowe nazwiska,
   2) karta wyborcza jest przekreślona,
   3) karat wyborcza zawiera więcej oddanych głosów niż liczba miejsc łącznie w Radzie Nadzorczej.
   4) na oddanej karcie wyborczej nie zaznaczono żadnego znaku X lub znaków X zaznaczono więcej niż łączna liczba wybieranych do Rady Nadzorczej członków.
5. Po przeprowadzeniu głosowania Komisja Skrutacyjna oblicza głosy i sporządza protokół, w którym wyniki głosowania na każdego kandydata powinny być podane oddzielnie. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji.

6. Przewodniczący komisji skrutacyjnej składając sprawozdanie, podaje oddzielnie liczbę głosów otrzymaną przez każdego kandydata, a następnie ogłasza wyniki wyborów.

§ 35.

1. Sprawy nie uregulowane w niniejszym statucie rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi powszechnymi zasadami obradowania i obowiązującymi postanowieniami Statutu Spółdzielni i Prawa Spółdzielczego.
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 36.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.

2. Rada Nadzorcza

§ 37.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 38.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 39.

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 40.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

§ 41.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1. odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
2. zrzeczenia się mandatu,
3. ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 42.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do końca kadencji Rady Nadzorczej nowego członka Rady Nadzorczej.

§ 43.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
   1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności kulturalno-oświatowej,
   2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
      a. badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,

b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno- gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
c. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.

3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
9) uchwalenie regulaminu Zarządu,
10) uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz regulaminu porządku domowego,
12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia wysokości opłat za lokale,
13) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy oraz ustalenie wynagrodzenia i sposobu nawiązania stosunku wynikającego z powołania,
14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w ustawie,
16) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
17) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 44.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na trzy miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie tygodnia od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 45.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni goście.

§ 46.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład której wchodzą: Przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 47.

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 48.

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

§ 49.

1. Członkom Rady przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
2. Wynagrodzenie jest wypłacane w wysokości:
   1) Przewodniczący, Sekretarz i Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej otrzymują 25 % brutto minimalnego wynagrodzenia za pracę,
   2) pozostali Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują 15 % brutto minimalnego wynagrodzenia za pracę.

3. Zarząd

§ 50.

1. Zarząd składa się z od dwóch do trzech osób, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy bądź kontrakt cywilny w związku z powołaniem.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 51.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
   1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
   2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalno-oświatowej,
   3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
5) sporządzenie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnego Zgromadzenia,
6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
8) udzielanie pełnomocnictw,
9) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 52.

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 51 ust.2 pkt 1, 2, 5, 6,.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 53.

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

§ 54.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 55.

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

4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 56.

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu winni wykonywać swoje czynności z należytą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.

2. Ta sama osoba nie może być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W wypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności.
6. W terminie 3 miesięcy należy zwołać walne zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka rady.

§ 57.

W skład rady 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.

§ 58.

Członek Zarządu i Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

IV. Tytuły prawne do lokali

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 59.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust.1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Do ochrony lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego uprawnia do używania lokalu przez członka i osoby z nim zamieszkujące przez czas nieoznaczony oraz oddania go w najem lub bezpłatne używanie na warunkach określonych w niniejszym statucie i przepisach prawa.

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

§ 60.

1. Z osobą ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
   1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
   2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
   3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
   4) określenie lokalu, o prawo do którego członek się ubiega, w tym jego powierzchnię rozkład i położenie,
   5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
   6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz terminu jego wpłaty,
   7) przewidywany czas oddania lokalu do używania członkowi,
   8) inne postanowienia ustalone przez strony.

§ 61.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może wyłącznie przysługiwać osobie fizycznej i należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.

§ 62.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa byli małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, byli małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Przepis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 63.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy,

roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczenia, o którym mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

§ 64.

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, 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 orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 65.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenia w biurach i na stronie internetowej spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
   1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16^1 ustawy spółdzielniach mieszkaniowych ;
   2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład

mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
   1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
   2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
8. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wymagany wkład mieszkaniowy oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 66.

Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.

§ 67.

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 prawo do lokalu przysługiwało wspólnie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 68.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, 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.

§ 69.

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. Spółdzielni zawiadamia o przetargu poprzez ogłoszenia w biurach i na stronie internetowej spółdzielni
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, po potrąceniu należności wymienionych w art. 17^{11} ust. 2 ustawy oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 70.

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 miałoby 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 tego lokalu.

§ 71.

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

3. Odrębna własność lokalu

§ 72.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
   1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
   2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
   3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
   4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
   5) inne postanowienia uzgodnione przez strony.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została

sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.

§ 73.

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności". Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

§ 74.

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

§ 75.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 76.

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

4. Najem lokali

§ 77.

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami spółdzielni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę najmu lokalu z osobą, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki zgodnie z kryteriami i według procedury określonej w uchwale Zarządu Spółdzielni.
3. W przypadku wielości równorzędnych ofert, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu mają członkowie Spółdzielni. Gdy oferty pochodzą wyłącznie od członków Spółdzielni, decyduje kolejność zgłoszeń ofert.

§ 78.

Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, za wyjątkiem sytuacji przewidzianych ustawą.

5. Użytkowanie lokali i opłaty eksploatacyjne

§ 79.

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.
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, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
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 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 uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
5. Członkowie spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.
6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 80.

1. Opłaty o których mowa w § poprzedzającym niniejszego statutu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby obowiązane do ich uiszczania co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
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 osoby obowiązane do ich uiszczania co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości do maksymalnych odsetek za opóźnienie.
5. W przypadku wystąpienia nadwyżki w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet opłat bieżących w danym lokalu, w pierwszej kolejności jest ona przeznaczana na pokrycie odsetek za nieterminowe płatności w okresie poprzedzającym wystąpienie nadwyżki, w drugiej kolejności pokrywa ona zaległości w innych opłatach bieżących związanych z lokalem, następnie może zostać przeznaczona na pokrycie należności które wystąpią w danym miesiącu i miesiącach następnych. Na żądanie uprawnionego nadwyżka jest mu wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat już wymagalnych.

6. Wygaśnięcie tytułu prawnego do lokalu

§ 81.

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 82.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego:

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) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.

8. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 83.

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty przypadającej na jego 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,
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa ust. 1.
4. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie.

9. Przekształcenie najmu lokali

§ 84.

1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
   1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
   2) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

10. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 85.

1. Przez dodatkowe wyposażenie rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków ze środków własnych i we własnym zakresie na wyposażenie i wykończenie mieszkań, które ma charakter trwały i podnosi wartość użytkową i estetyczną mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni, jeżeli połączone jest ze zmianami w układzie użytkowo-funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

§ 86.

1. W przypadku zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego

wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.

2. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
   1) wyraziła zgodę na wykonanie dodatkowego wyposażenia,
   2) uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym,
3. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu, o ile nie została uwzględniona przy określaniu wartości rynkowej lokalu.

11. Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych

§ 87.

Członek, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 88.

Spółdzielni przysługuje prawo potrącania z wkładu mieszkaniowego podlegającego zwrotowi, wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka w tym również opłat z tytułu używania lokalu.

12. Rozliczenia z tytułu wkładów budowlanych

§ 89.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 90.

Spółdzielni przysługuje prawo potrącania z wartości rynkowej lokalu podlegającej zwrotowi, wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka w tym również opłat z tytułu używania lokalu.

§ 91.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu kwota nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości lokalu potrąca się niewniesioną przez członka 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.

3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.

V. Gospodarka Spółdzielni

§ 92.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 93.

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności Spółdzielnia może przeznaczać w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Fundusze Spółdzielni stanowią:
   1) fundusz udziałowy,
   2) fundusz zasobowy,
   3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
4. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
   1) fundusz na remonty,
   2) fundusz społeczny,
   3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
   4) inne fundusze celowe mogą być tworzone przez Radę Nadzorczą (w tym fundusze specjalne).
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa wyżej określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 94.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 95.

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

§ 96.

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz kolejno z funduszów:
   - udziałowego,
   - na remonty,
   - społecznego.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowych zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.

§ 97.

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
2. Projekt podziału nadwyżki bilansowej, ze szczególnym uwzględnieniem funduszu remontowego Rada Nadzorcza przedstawia Walnemu Zgromadzeniu.

VI. Postanowienia końcowe

§ 98.

1. W razie likwidacji Spółdzielni należności zaspakaja się w kolejności przewidzianej w odpowiednich przepisach.
2. Z kwot pozostałych po spłaceniu wszystkich należności i po złożeniu do depozytu sądowego sum całkowicie zabezpieczających należności sporne lub niewymagalne dokonuje się stosunkowej wypłaty udziałów. Wypłaty tej nie można jednak dokonać przed upływem sześciu miesięcy od dnia ogłoszenia wzywającego wierzycieli.
3. Pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego walnego zgromadzenia.

§ 99.

1. Zachowują moc prawa nabyte lub zobowiązania powstałe przed wejściem w życie niniejszego statutu.
2. Do przeniesienia obciążenia i zmiany treści oraz zniesienia tych praw i zobowiązań (ust.1) od chwili wejścia w życie niniejszego statutu mają zastosowanie jego postanowienia oraz przepisy ustaw odnoszących się do Spółdzielni.

§ 100.

W sprawach nieuregulowanych statutem mają zastosowanie przepisy ustaw:
1) Prawo spółdzielcze,
2) ustawa z dnia 15 grudnia 2003 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

SĄD REJONOWY
Poznań Nowe Miasto i Wilda
w Poznaniu
IX Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego
61-752 Poznań, ul. Grochowe Łąki 6
BOI - tel. 61-64-09-000

Zaświadcza się, że statut odpowiada co do treści statutowi objętemu treścią wpisu.

Statut wpisano do rejestru PRZEDSIĘBIORCÓW
Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda
w Poznaniu pod poz.
KRS 0000237529 dnia 20.09.2018
Poznań, dnia 08-11-2018
Sekretarz Sądowy
St. sekr. sąd. Magdalena Kiełbowicz