S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„HAŃCZA”

W SUWAŁKACH

SUWAŁKI 28.05.2018

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE 2
II. CZŁONKOWSTWO W SPÓŁDZIELNI 3
CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI 3
POWSTANIE CZŁONKOSTWA 4
USTANIE CZŁONKOSTWA 5
III. REJESTR SPÓŁDZIELNI 7
IV. WPISOWE I UDZIAŁY CZŁONKOWSKIE 7
V. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI 8
PRAWA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI 8
OBOWIĄZKI CZŁONKA SPÓŁDZIELNI 9
OPŁATY 10
VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE 12
VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI 13
WALNE ZGROMADZENIE 14
RADA NADZORCZA 19
ZARZĄD 21
POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU 24
VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI 24
IX. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI 26
SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU 26
PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI 28
BUDOWA LOKALI NA ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ 29
UŻYWANIE LOKALI 31
NAJEM LOKALI 31
X. PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI 31
XI. TWORZENIE WSPÓLNOTY 32
XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE 33

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Hańcza” w Suwałkach zwana dalej „**Spółdzielnią**”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Suwałki ulica Knuta Olofa Falka 1 B.
2. Terenem działania Spółdzielni jest miasto Suwałki.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków przez dostarczenie samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i kulturalno-oświatową na rzecz członków i ich rodzin.

§ 5

1. Przedmiotem działania Spółdzielni jest:
    1) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi.
    2) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi.
    3) obsługa nieruchomości na własny rachunek.
    4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienia jej członków.
    5) wynajem nieruchomości na własny rachunek.
    6) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje przez:
    1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
    2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się

w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni.

4) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości lub właścicielami.

5) prowadzenie działalności społecznej i kulturalno-oświatowej.

6) prowadzenie działalności finansowej.

7) Nabywanie gruntów pod inwestycje realizowane przez Spółdzielnię.

8) nabywanie na własność gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni na podstawie innego tytułu prawnego, w tym przekształcanie prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności.

§ 6

Spółdzielnia zarządza nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 8

1. Spółdzielnia jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Spółdzielnia działa na podstawie niniejszego Statutu oraz przepisów powszechnie obowiązujących.

§ 9

Pismem właściwym do ogłoszeń spółdzielczych jest Monitor Spółdzielczy.

II. CZŁONKOWSTWO W SPÓŁDZIELNI

§ 10

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

2) której przysługuje roszczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.

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

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.

4. Członkiem Spółdzielni może być również osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

6. 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 terminie 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 wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 11

POWSTANIE CZŁONKOSTWA

1. Członkostwo osób w Spółdzielni, o którym mowa w § 10 ust. 1, 2 i 3 powstaje z chwilą:

1) nabycia ekspatatywy własności,

2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 10 ust. 6 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorców i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.

3. Nabycie członkostwa osób w Spółdzielni, o których mowa w § 10 ust. 1, 2 i 3 stwierdza Zarząd na podstawie oryginału dokumentów potwierdzających nabycie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis w protokole Zarządu stanowi podstawę dla dokonania zmian w rejestrze członków.

4. O przyjęciu w poczet członków osób w Spółdzielni, o których mowa w § 10 ust. 4 decyduje Zarząd w formie uchwały podjętej w terminie miesiąca od daty złożenie deklaracji członkowskiej.

5. Deklaracja członkowska powinna być złożona w formie pisemnej oraz zawierać: imię i nazwisko osoby ubiegającej się o przyjęcie (w przypadku osoby prawnej jej nazwę), miejsce zamieszkania (w przypadku osoby prawnej adres siedziby), numer PESEL (w przypadku osoby prawnej numer NIP).

6. O uchwale o przyjęciu w poczet członków bądź uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie na najbliższym posiedzeniu.

7. Członkostwo osób w Spółdzielni, o których mowa w § 10 ust. 6 powstaje z chwilą uprawomocnienie się postanowienia sądu. W sytuacji bezskutecznego upływu wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu na wystąpienie do sądy Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków jednej z osób uprawnionych.

8. Jeżeli prawo określone w § 10 ust. 6 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w § 10 ust. 6 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 12

USTANIE CZŁONKOSTWA

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:

   1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,

   2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,

   3) zbycia ekspatatywy własności lub udziału w tym prawie,

   4) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na

podstawie art. 24^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

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

5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

6. W przypadkach zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginału dokumentów potwierdza ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu i dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą w rejestrze członków.

7. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 13

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni okres wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd.

§ 14

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu Zarządu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

III. REJESTR SPÓŁDZIELNI

§ 15

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej lub w formie elektronicznej rejestr członków Spółdzielni zawierający:
   1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
   2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
   3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeśli jest inny niż w punkcie 2,
   4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
   5) zmiany danych określonych w punktach 1-4,
   6) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
   7) datę wypowiedzenia członkostwa lub jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

IV. WPISOWE I UDZIAŁY CZŁONKOWSKIE

§ 16

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 9 września 2017 roku wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9 września 2017 roku to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu

wpłat dokonanych na udziały.

3. Udziały wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 roku nie podlegają waloryzacji.

4. Wpisowe wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 roku nie podlega zwrotowi.

5. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginału dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.

6. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 5 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

7. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 6 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.

8. Roszczenia o wypłatę udziałów oraz z tytułu zwrotu wkładów albo ich równowartości pieniężnej ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.

V. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 17

PRAWA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI

1. Uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu.

2. Wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni.

3. 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.

4. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów wymienionych w ust. 3 z wyjątkiem statutu, regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

5. Zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie 15 dni przed dniem

posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał zgłaszane przez członków muszą być poparte przez co najmniej 10 członków.

6. Zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

7. Żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących ich działalności.

8. Do świadczenia Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

§ 18

OBOWIĄZKI CZŁONKA SPÓŁDZIELNI

1. Przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminach.

2. Współpracować ze Spółdzielnią i jej organami nad jakością i efektywnością jej działania.

3. Wnieść wkład budowlany.

4. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenia uczestnicząc w realizacji jej zadań statutowych.

5. Uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

6. Korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię.

7. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody.

8. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń.

9. Udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

10. Nie dokonywać bez zgody Spółdzielni zmian w instalacjach grzewczych, ciepłej i zimnej wody, instalacji kanalizacyjnej, elektrycznej, jak też zmian w układzie ścian w lokalu.

11. Uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w użytkowanie całego lub

części lokalu, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego przeznaczeniem.

12. Zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych osobowych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Członek, którego członkostwo powstaje z mocy prawa, a w związku z czym nie składa deklaracji członkowskiej jest obowiązany do złożenia w siedzibie Spółdzielni, w terminie 7 dni od nabycia spółdzielczego prawa lub odrębnej własności pisemnego oświadczenia zawierającego aktualne miejsce zamieszkania członka.

13. Zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych wskazanych w deklaracji członkowskiej lub w oświadczeniu, o którym mowa ust. 13 mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią, a w szczególności na wysokość opłat.

14. W wyznaczonym przez Zarząd terminie zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego o przeniesienie odrębnej własności lokalu i pokryć koszty z tym związane.

§ 19

OPŁATY

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, eksploatację i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. 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 uiszczania opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych, od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.

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. Obowiązki te wykonują

przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 62 ust. 1.

5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

   Właściciele lokali niebędących członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 20

Za opłaty, o których mowa w § 19 ust. 1, 2 i 4 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędących członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem niepełnoletnich, zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 21

1. Opłaty o których mowa w § 19 ust. 1, 2 i 4 wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.

2. Opłaty o których mowa w § 19 ust. 1, 2 i 4 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłaty spoczywa na Spółdzielni.

§ 22

1. W ciągu trzech miesięcy od wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.

2. Spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w ust. 1.

VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 23

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne przed dochodzeniem przez członka swych spraw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

2. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane w terminie 21 dni, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia sprawy, Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. Odmowne załatwienie wymaga uzasadnienia.

3. Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 24

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka na najbliższym posiedzeniu i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 25

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 26

W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

§ 27

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w terminie zgodnie z postanowieniami § 23 ust. 2. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.

2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie.

§ 28

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone na najbliższym posiedzeniu. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.

2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Rada Nadzorcza jest obowiązana podać uzasadnienie.

§ 29

Pisma wniesione do Spółdzielni metodą tradycyjną lub pocztą elektroniczną niezawierające danych nadawcy (imię i nazwisko, adres) oraz anonimy nie są rozpatrywane przez Organy Spółdzielni.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 30

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 również w głosowaniu tajnym.

3. Do wybieranych Organów Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W wypadku otrzymania równej ilości głosów przez kandydatów na miejsce mandatowe w Organie zarządza się dodatkowe głosowanie. Na liście umieszcza się tylko te osoby, które uzyskały równą ilość głosów. W skład organu po dodatkowym głosowaniu wchodzą osoby, które uzyskały kolejno największą ilość głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach i podejmowaniu uchwał przez Organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za uchwałą i przeciw uchwale.

5. Tryb zwoływania posiedzeń Organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te Organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

6. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w głosowaniu jawnym, chyba że wymaga tego statut lub ustawa.

§ 31

WALNE ZGROMADZENIE

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym Organem Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.

3. Osoba prawna może brać udział w Walnym Zgromadzeniu wyłącznie przez pełnomocnika.

4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone w oryginale do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

6. Pełnomocnikiem członka będącego osobą fizyczną nie może być członek Zarządu Spółdzielni ani osoba będąca członkiem.

7. Każdy członek ma na Walnym Zgromadzeniu jeden głos bez względu na ilość udziałów.

8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz

przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

9. Na Walnym Zgromadzeniu członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 32

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

   1) Rady Nadzorczej,

   2) jednej dziesiątej ogółu członków Spółdzielni,

   3) z własnej inicjatywy z ważnych powodów w każdym czasie.

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

4. W przypadku określonym w ust. 2 pkt 1-2 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło być ono odbyte w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 33

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia na piśmie wszystkich członków, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez:

   1) wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,

   2) wywieszenie na tablicach ogłoszeń we wszystkich klatkach schodowych,

   3) umieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni,

   4) wrzucenie do skrzynek oddawczych na korespondencję znajdujących się w klatkach schodowych

   5) dostarczenie listem zwykłym na adres dla korespondencji wskazany przez członka, członkom niezamieszkałym w zarządzanych przez Spółdzielnię nieruchomościach.

2. Zawiadomienie o którym mowa w ust. 1 powinno zawierać również informację o

miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Prawo do zgłaszania projektów uchwał oraz zamieszczania spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przysługuje:

   1) Zarządowi,

   2) Radzie Nadzorczej,

   3) członkom.

4. Członkowie mogą zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał muszą być poparte, przez co najmniej 10 członków i wyłożone, na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

6. Terminy do wniesienia żądań, projektów uchwał oraz poprawek, o których mowa w ustępach poprzedzających będą liczone od daty ich wpływu do siedziby Spółdzielni.

§ 34

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
   1) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.

   2) Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach.

   3) Udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

   4) Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.

   5) Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.

   6) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

7) Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

8) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji.

9) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.

10) Uchwalanie zmian statutu.

11) Uchwalenie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej

12) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

13) Podejmowanie uchwał w sprawach przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich.

14) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.

15) Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 35

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.

2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach dotyczących:

   1) zmiany statutu Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej, połączenie się Spółdzielni – wymagana jest większość 2/3 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,

   2) likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – 3/4 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

5. Głosowanie nad podjęciem uchwał odbywa się jawnie, za wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej. Na żądanie większości członków uczestniczących w Walnym

Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.

§ 36

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący obrad i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów – wyłącznie członków Spółdzielni uczestniczących w obradach.

§ 37

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 lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

§ 38

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący obrad i Sekretarz.
2. Protokół z Walnego Zgromadzenia jest jawny dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Zarząd przechowuje protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia, przez co najmniej 10 lat.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 39

RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza jest Organem sprawującym nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 40

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upełnomocniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 5 osób wybranych z pośród nieograniczonej listy kandydatów będących członkami Spółdzielni.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. 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.

§ 41

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru nowych członków na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w wypadkach:
    1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
    2) zrzeczenia się mandatu,
    3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
    4) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną.

§ 42

W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi kandydat, który kolejno otrzymał największą ilość głosów. Kadencja jego upływa z końcem kadencji

Rady Nadzorczej.

§ 43

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

   1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej,

   2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

      a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

      b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

      c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków Organów Spółdzielni i jej członków.

   3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

   4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,

   5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznej oraz wystąpienia z nich,

   6) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

   7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

   8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

   9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

   10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,

   11) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,

12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,

13) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,

14) uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalenie wysokości wkładów,

15) uchwalenie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi i ustalania opłat za używanie lokali,

16) uchwalenie regulaminu gromadzenia i wykorzystywanie środków finansowych z funduszu remontowego,

17) uchwalenie regulaminu porządku domowego,

18) uchwalenie regulaminu Zarządu,

19) wybór i odwołanie członków Zarządu

20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,

21) uchwalanie regulaminów przewidzianych przepisami prawa oraz wynikających z delegacji niniejszego Statutu.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 44

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej. W skład Prezydium wchodzą: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 45

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

§ 46

ZARZĄD

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 47

1. Zarząd składa się z dwóch osób:
   1) Prezesa Zarządu,
   2) Zastępcy Prezesa Zarządu - Główny Księgowy Spółdzielni.
2. Członek Zarządu może nie być członkiem Spółdzielni.
3. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcę wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządy, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 48

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 49

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie do właściwości innych Organów Spółdzielni a w szczególności:
   1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
   2) zawieranie umów o budowę lokali,
   3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
   4) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
   5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
   6) zawieranie umów najmu lokali,
   7) sporządzenie projektów planów gospodarczych i finansowych,
   8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
   9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań za zgodą Walnego Zgromadzenia,

12) udzielanie pełnomocnictw,

13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami,

14) nabywanie, zbywanie lub obciążanie nieruchomości po uprzednim uzyskaniu zgody uprawnionego Organu Spółdzielni,

15) ustalanie szczegółowych zasad rachunkowości obowiązującej w Spółdzielni.

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 50

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu bądź przez Zastępcę Prezesa Zarządu.

2. Przy rozbieżności stanowisk członków Zarządu uchwałę w przedmiotowej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 51

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowi 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.

§ 52

1. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej 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.

2. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynność określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 53

Regulamin pracy Zarządu opracowywany przez Zarząd jest zatwierdzany w drodze uchwały przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten określa zasady pracy członków Zarządu,

sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 54

POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

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 Nadzorczej i Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do zawieszenia lub odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu z pełnionych funkcji.
6. Zawieszony członek Rady Nadzorczej lub Zarządu ma prawo odwołać się od decyzji do Walnego Zgromadzenia.

§ 55

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

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 56

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi:
   1) działalność zwolnioną z podatku dochodowego od osób prawnych z dochodów uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów,
   2) działalność opodatkowaną, tj. inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi,

z której uzyskany dochód podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

§ 57

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 58

Spółdzielnia prowadzi działalność i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 59

1. Spółdzielnia tworzy:
   1) fundusz udziałowy,
   2) fundusz zasobowy,
   3) fundusz wkładów budowlanych,
   4) fundusz remontowy.
2. Inne fundusze celowe mogące być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 9 września 2017 roku.

§ 60

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 61

1. Nadwyżkę bilansową (dochód ogólny) Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
   1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
   2) zwiększenie funduszu zasobowego.

2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie funduszu udziałowego, a w ostatniej kolejności z funduszu remontowego.

§ 62

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

   1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych,

   2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

IX. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 63

SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać osobom fizycznym lub osobom prawnym.

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, jeśli odpowiada on wymogom ustawy i statutu, z zastrzeżeniem postanowień § 10. Dotyczy to również spadkobierców, zapisobiercy i licytanta.

§ 64

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany, odpowiadający pełnym kosztom budowy przypadającym na dany lokal. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna zawarta być w formie aktu notarialnego.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwszeństwa do nabycia tego prawa. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta warunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 65

Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami.

§ 66

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców to 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 przeniesienia własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela spadkobierców.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 67

W przypadku długotrwałych zaległości z wnoszeniem opłat, o których mowa w § 19, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 68

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która nie może

być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się część wkładu budowlanego niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest sprzedaż lokalu przez Spółdzielnię w drodze przetargu oraz opróżnienie lokalu przez dotychczasowego uprawnionego do lokalu wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi, które swoje prawa od niego wywodzą.

§ 69

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 70

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

§ 71

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

3. Osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności Spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem. Pozew wolny jest od opłaty sądowej zaś koszty postępowania sądowego pokrywa Spółdzielnia.

§ 72

Po śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 70 ust. 1, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 73

BUDOWA LOKALI NA ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ

1. Spółdzielnia może realizować budowę lokali na odrębną własność i z osobą ubiegająca się o nabycie lokalu w tej inwestycji zawiera umowę w formie pisemnej. Umowa ta zobowiązuje strony po wybudowaniu lokalu do zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a także powinna zawierać:

   1) określenie rodzaju i powierzchni lokalu oraz położenie lokalu w budynku, a także określenie pomieszczeń do niego przynależnych,

   2) rodzaj własności gruntów, na których wznoszony jest budynek,

   3) terminy realizacji zadania inwestycyjnego,

   4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

   5) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu oraz wkładu budowlanego,

   6) terminy dokonywania wpłaty rat na wkład budowlany,

   7) zastrzeżenie, że niewypłacenie w pełnej wysokości rat na wkład budowlany w ustalonych w umowie terminach może spowodować naliczenie odsetek za opóźnienie w zapłacie w wysokości odsetek ustawowych i rozwiązanie umowy o budowę lokalu oraz spowodować ustanie członkostwa,

   8) termin ostatniego rozliczenia kosztów budowy lokalu wynoszący 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania,

   9) zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na dany lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie oraz kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności,

   10) zobowiązanie Spółdzielni do ustanowienia na rzecz uprawnionego odrębnej własności lokalu w terminie nieprzekraczającym 2 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie,

   11) możliwość rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na warunkach określonych w tej umowie,

   12) postanowienie, że 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 wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowalny według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.

3. Wartość nakładów poczynionych przez osobę ubiegającą się o nabycie lokalu na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczona do rozliczenia wkładu budowlanego tego lokalu.

4. Po upływie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowalnego wygasa.

5. Jeżeli częścią wkładu budowlanego jest kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy, członek zobowiązany jest do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 74

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

4. Zbycie ekspektatywy własności przed datą ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i przeniesienie praw na nabywcę następuje pod warunkiem złożenia przez nabywcę oświadczenia o przyjęciu obowiązków zbywcy wobec Spółdzielni z tytułu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu.

§ 75

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka albo nabywcy ekspektatywy odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić również na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

4. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu członek uzyskuje samodzielny lokal wraz z ewentualnymi pomieszczeniami przynależnymi (w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż), choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały, lecz były położone w granicach nieruchomości, w budynku lub poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzenia, niesłużące wyłącznie do użytku właściciela.

5. Koszty zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek Spółdzielni.

§ 76

UŻYWANIE LOKALI

Osoby zamieszkujące w nieruchomościach Spółdzielni zobowiązane są przestrzegać norm i zasad współżycia społecznego oraz regulacji ujętych szczegółowo w regulaminie porządku domowego Spółdzielni i regulaminie używania lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu i garaży w Spółdzielni.

§ 77

NAJEM LOKALI

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie Spółdzielni jak i inne osoby fizyczne i prawne.

2. W przypadku ofert o zbliżonych warunkach pierwszeństwo otrzymania najmu posiadają członkowie Spółdzielni.

3. Upoważnionym Organem do zawierania umów najmu jest Zarząd Spółdzielni, który w umowie z przyszłym najemcą określa zasady i warunki najmu lokalu.

X. PRAWO DO NIERUCHOMOŚCI

§ 78

1. Spółdzielnia pozostaje właścicielem nieruchomości związanych z prowadzoną działalnością administracyjną, usługową, warsztatową, magazynową i kulturalno-oświatową.

2. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej infrastrukturą techniczną jak drogi, parkingi, place zabaw, sieci zewnętrznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem budynku.

XI. TWORZENIE WSPÓLNOTY

§ 79

1. Większość właścicieli lokali w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządzania nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługującym członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

§ 80

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, to po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu w tej nieruchomości stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

§ 81

Z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej ustaje członkostwo w Spółdzielni właścicieli wyodrębnionych lokali w tej nieruchomości. Każdy właściciel lokalu staje się właścicielem środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości ustalonych na podstawie ewidencji i rozliczania wpływów i wydatków tego funduszu, o którym mowa w art. 4 ust. 4^1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000

roku o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, proporcjonalnie do przypadających na jego lokal udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami wyodrębnionych lokali należne z tego tytułu środki finansowe.

§ 82

Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 83

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.

XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 84

W sprawach nie uregulowanych w Statucie stosuje się przepisy ustawy prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku wraz z późniejszymi zmianami, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku z późniejszymi zmianami i innych obowiązujących ustaw oraz regulaminów uchwalonych z mocy delegacji niniejszego Statutu.

§ 85

Przyjęta Uchwałą nr 9/18 z dniu 28 maja 2018 roku przez Walne Zgromadzenie zmiana Statutu wchodzi w życie z dniem jej wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia