

STATUT

Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej "KLUB DWUSTU" w Warszawie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa "KLUB DWUSTU" zwana w skrócie SBM "KLUB DWUSTU", zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dn. 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze zwanej dalej "prawem spółdzielczym", oraz ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą, innych ustaw oraz niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.
5. Spółdzielnia może przystępować do organizacji spółdzielczych krajowych i zagranicznych, innych organizacji społecznych lub gospodarczych i zawierać z nimi umowy, jeżeli jest to uzasadnione realizacją jej celu statutowego.

§ 3

1. 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.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:

- 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, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
- 2/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 3/ udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność lub własność jej członków oraz może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami(współwłaścicielami) tej nieruchomości.
4. Spółdzielnia może wynajmować innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące jej własność na zasadzie konkursu ofert lub przetargu.
5. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, w tym tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 3 Statutu, a w szczególności może prowadzić:
 - działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
 - usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego, na potrzeby własne i osób trzecich,
 - działalność gospodarczą mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych, a następnie nabywanie terenów na własność,
 - działalność w celu uzyskania przychodów finansowych poprzez lokowanie środków spółdzielni na rachunkach bankowych, zakup bonów skarbowych, obligacji Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego,
6. Dochody uzyskane z działalności wymienionej wyżej, Spółdzielnia przeznaczają na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne wymienione w Statucie.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

II CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest 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 ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeśli 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 osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Przepisy ust 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru w tym zakresie dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia sądu lub wyboru, o których mowa powyżej 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.

§ 5[1]

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

1. Nabycia ekspektatywy własności;
2. Nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

§ 5

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. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O treści uchwały Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej powzięcia.

§ 6

Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 2) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
- 3) uczestniczenia w Zebraniu Grupy Członków Nieruchomości,

- 4) wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni,
- 5) otrzymania na żądanie odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 6) otrzymania odpisu kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Szczegółowe zasady udostępniania dokumentów oraz odpłatności z tego tytułu określa Rada Nadzorcza w regulaminie,
- 7) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 8) zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 9) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania i wszelkich usług Spółdzielni,
- 10) dysponowania lokalem zgodnie z przepisami Statutu i Regulaminem używania lokali i porządku domowego,
- 11) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 12) żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 7

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład budowlany w wysokości i terminach ustalonych umową o budowę
- 3) uiszczać w terminie do 20 każdego miesiąca opłaty za użytkowanie lokalu garażu, miejsca postojowego,
- 4) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie istotnych danych np. danych osobowych lub adresu do korespondencji,
- 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 6) utrzymywać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 7) uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymywania ruchomości i nieruchomości Spółdzielni,
- 8) udostępnić lokal w celu usunięcia awarii, a po uprzednim uzgodnieniu terminu także w celu dokonania niezbędnych przeglądów i napraw,
- 9) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego odczytu liczników znajdujących się w lokalu,
- 10) zawiadomić o ilości osób i zmianie danych mających wpływ na wysokość

ODPIS

- kosztów opłat eksploatacyjnych,
- 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.

§ 8

1. Członek Spółdzielni ma prawo odwołania się od uchwały Zarządu w sprawie indywidualnej do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie. Jeżeli członek nie złoży odwołania w wyznaczonym terminie, uchwała Zarządu jest ostateczna.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie indywidualnej pomiędzy członkiem a spółdzielnią, podjętej w pierwszej instancji, przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od podania uchwały do wiadomości członka.

III WPISOWE I UDZIAŁ CZŁONKOWSKI

§ 9 skreślony

IV USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 10

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1/ wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
- 2/ zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3/ zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3[1]/ zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 3[2]/ rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18. Ustawy,
- 4/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej, w przypadku jej ustania.

§ 11

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.
- Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
2. 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.

V TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.**§ 12**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**§ 13**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 14

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

§ 15

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

ODPIS

§ 16

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 przeniesieniu własności lokalu.

W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

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

§ 17

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 7 pkt 3 rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 18

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3. Zasady rozliczeń z członkami z tego tytułu określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych

§ 19

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

§ 20

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

MB

w bezpłatne użytkowanie miałyby 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.

§ 21

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

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§ 22

Przepisy § § 13-21 statutu stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu a także miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Odrębna własność lokalu.

§ 23

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/ określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
- 6/ inne postanowienia uzgodnione przez strony..

§ 24

Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 23, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”. Ekspektatywa własności

jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 25

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

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

§ 26

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 23 pkt.1, 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.

§ 27

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
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.

§ 28

Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 29

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które 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, w której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

§ 30 skreślony**§ 31**

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w tym zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 32

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 33

Przepisy § 24 – 33 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

**Najem****§ 34**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 35

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Zarząd.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców – członków Spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art.39 usm.

VI ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.**§ 36**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach zadania inwestycyjnego w części przypadającej na lokal przez wnoszenie wkładów budowlanych określonych w zawartej z nim umowie.

ODPIS**§ 37**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 4 dokonuje się w trzech etapach:

- 1/ plan kosztów – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej,
- 2/ wstępnie – przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie,
- 3/ ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania .

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Zarząd na podstawie uchwały Rady Nadzorczej danego zadania, który powinien zawierać:

- 1/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację, którego odpowiada Spółdzielnia,
- 2/ określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
- 3/ określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 4/ określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
- 5/ określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi)
- 6/ dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

3. Zasady, o których mowa w ust. 2, powinny być dołączone do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 38

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.



2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd w formie uchwały.

§ 39

1. Wkład budowlany (członkowski koszt budowy) obejmuje pełny koszt przygotowania i realizacji inwestycji przypadający na przydzielony członkowi lokal (dom).

Wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść na odpowiednie konto Spółdzielni w terminie oraz ratach określonych w umowie członkowskiej. Kwotę wkładu budowlanego określa się osobno dla członków budujących za gotówkę oraz dla których Spółdzielnia uzyskała kredyt inwestycyjny.

2. Przy określeniu kwoty zaliczki na wkład budowlany dla kredytobiorców stosuje się zasady wynikające z umów kredytowych, w ramach, których jest realizowane finansowanie inwestycji.

Rozliczenia w razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 40

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

VII PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

§ 41

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1/ spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;

2/ spłaty zadłużenia z tytułu obowiązujących opłat na rzecz Spółdzielni.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy.
3. Koszty ustanowienia odrębnej własności lokalu pokrywa członek, na którego rzecz prawo to jest ustanawiane.

§ 42

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeśli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 41.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

VIII UŻYWANIE LOKALI

§ 43

1. Lokal, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu. W lokalu tym osoba uprawniona może wykonywać czynności zawodowe, o ile nie narusza to substancji budynku i nie jest uciążliwe dla mieszkańców budynku i osiedla.
 2. Zmiana sposobu używania lokalu może być dokonana jedynie za zgodą Spółdzielni z zachowaniem wymogów prawa budowlanego. Nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy uciążliwy dla mieszkańców budynku.
 3. Osoby, którym przysługują określone w ust.1 prawa do lokalu są obowiązane wносить opłaty do 20 dnia za dany miesiąc.
- Od niepłaconych w terminie należności z tytułu opłat za użytkowanie lokalu Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.

4. Członek Spółdzielni nie jest uprawniony do potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

5. Szczegółowe zasady używania lokali w domach Spółdzielni, ustalanie opłat za lokale oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców określa „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, lokali usługowych i garaży oraz ustalania opłat za ich użytkowanie” i „Regulamin używania lokali i porządku domowego” uchwalane przez Radę Nadzorczą. Regulaminy te określają również obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.

IX ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 44

1. Organami Spółdzielni są:

- 1/ Walne Zgromadzenie
- 2/ Rada Nadzorcza
- 3/ Zarząd
- 4/ Zebrania Grup Członków Nieruchomości
- 5/ Rady Nieruchomości
- 6/ skreślony

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1, pkt. 2-3 i 5, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

Odwwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.

3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w czasie wyborów do organów Spółdzielni oraz przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, z zastrzeżeniem art. 8[3] ust. 9 ustawy.

A. Walne Zgromadzenie

§ 45

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju Spółdzielni,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta oraz podejmowanie uchwał co do działalności Spółdzielni, wniosków członków Spółdzielni, Rady

Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

- 3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4/ podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6/ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału lub likwidacji Spółdzielni, a także w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9/ uchwalanie zmian Statutu,
- 10/ uchwalanie regulaminu Walne Zgromadzenie, Rady Nadzorczej,
- 11/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

3. skreślony

4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

§ 46

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez 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/ Zebrań Grup Członków Nieruchomości obejmujących, co najmniej 1/5 ogólnej

ODPIS

liczby członków Spółdzielni,

3/ przynajmniej 1/10 ogółu członków Spółdzielni.

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

4. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie i z takim porządkiem obrad, aby spełniało cel, dla którego ma być zwołane. Powinno się ono odbyć nie później niż w terminie 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi - zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia postulowanych spraw w porządku obrad - pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na piśmie co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 47

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał zawiadamia się członków, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez umieszczenie zawiadomień na stronie internetowej Spółdzielni, tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach oraz biurze Spółdzielni.

O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania zawiadamia się w terminie przewidzianym dla członków, także związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą.

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać : zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia wlanego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.

5. Zarząd zobowiązany jest do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 48

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. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie po przegłosowaniu może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.

Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:

1. 3/4 głosów dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni, przeznaczeniu majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbyciu nieruchomości, zbyciu zakładu, lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
 2. 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, podziale Spółdzielni.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
 5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu; na tej samej podstawie uchwały może zaskarżyć Zarząd Spółdzielni.

§ 49

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie, co najmniej:
 - przewodniczący
 - sekretarz

Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. Po rozpoczęciu obrad walnego zgromadzenia Przewodniczący lub osoba przez niego upoważniona odczytuje listę udzielonych pełnomocnictw.

ODPIS**§ 49[1]**

1. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona komisję skrutacyjną, w składzie co najmniej dwóch osób, której zadaniem jest:

- 1) sprawdzenie, czy listy obecności są kompletne,
- 2) dokonanie - na żądanie przewodniczącego - obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
- 3) 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.

§ 49[2]

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.

§ 49[3]

1. W przypadku, gdy porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia objęty jest wybór członków Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do przygotowania listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Na liście tej winni być umieszczeni kandydaci rekomendowani przez Zebranie Grupy Członków Nieruchomości oraz kandydaci, którzy zgłosili swe kandydatury sami a nie byli rekomendowani przez Zebranie Grupy Członków Nieruchomości, i mają poparcie co najmniej 10% liczby członków danej Nieruchomości i zgłosili swą kandydaturę co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. Kandydat na członka Rady Nadzorczej powinien dawać rękojmię należytego wywiązywania się z obowiązków ciążących na członku Rady Nadzorczej, nie może zalegać z opłatami na rzecz Spółdzielni, działać na szkodę Spółdzielni lub narażać Spółdzielnię na utratę dobrego imienia, winien przestrzegać zasad współżycia społecznego. Pisemne zgłoszenie kandydata powinno być wniesione według wzoru ustalonego przez Zarząd i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

3. Zweryfikowani pod względem formalnym kandydaci na członków Rady Nadzorczej, umieszczani są na opracowanej przez Zarząd liście kandydatów. Lista ta jest wykładana w biurze Spółdzielni w terminie 7 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

4. Zarząd opracowuje ostateczną listę kandydatów do Rady Nadzorczej według podziału na nieruchomości.

5. Uczestnicy Walnego Zgromadzenia wybierają członków Rady Nadzorczej spośród kandydatów umieszczonych na liście kandydatów do Rady Nadzorczej zgodnie z liczbą przysługujących mandatów dla danej nieruchomości.

6. Podziału na nieruchomości dokonuje Rada Nadzorcza co najmniej na 30 dni przed pierwszym zebraniem Grupy Członków Nieruchomości.

7. Mandat członka Rady Nadzorczej w ramach puli mandatów przypadających dla danej nieruchomości uzyskują kandydaci, którzy otrzymali najwyższą liczbę głosów oddanych „za” spośród wszystkich kandydatów z danej nieruchomości.

W przypadku równej ilości głosów mandat członka Rady Nadzorczej uzyska ten kandydat, który w głosowaniu uzupełniającym otrzyma więcej głosów.

§ 49[4]

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 imiona i nazwiska kandydatów danej nieruchomości, 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, pozostawiając nie skreślone nazwiska tych, na których oddaje głos. Skreśla natomiast co najmniej tyle nazwisk, ilu kandydatów zgłoszono ponad liczbę osób wybieranych.
4. Oddane karty wyborcze, na których głosujący pozostawił nazwiska nieskreślone w liczbie większej niż ustalona liczba wybieranych członków - uznaje się za nieważne.
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.

§ 49[5]

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.

§ 50

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują członkowie Prezydium tego Zebrania oraz protokolant.

2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

B. Rada Nadzorcza

§ 51

1. Rada Nadzorcza składa się, co najmniej z siedmiu członków. Każdej nieruchomości przypadają 2 mandaty w Radzie Nadzorczej.
2. Kadencja trwa 3 lata i zaczyna się od ukonstytuowania się Rady na pierwszym posiedzeniu po Walnym Zgromadzeniu, a kończy się wraz z ukonstytuowaniem nowego składu Rady. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady, do której został wybrany oraz w przypadku:

- 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
- 2/ zrzeczenia się mandatu lub nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią
- 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,

§ 52

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1/ uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni
 - 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych - nie mniej niż 2 rocznie - ocen wykonania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu na najbliższym posiedzeniu Rady,



ODPIS

- 7/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 9/ powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
- 10/ uchwalenie regulaminu Zarządu, Zebrania Grupy Członków Nieruchomości, Rady Nieruchomości, Regulaminu używania lokali i porządku domowego, oraz innych regulaminów wskazanych niniejszym statutem,
- 11/ uchwalanie zasad tworzenia i gospodarowania funduszami,
- 12/ ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień dotyczących działalności Spółdzielni, przeglądać księgi i dokumenty, sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania pisemne ze swojej działalności przed Walnym Zgromadzeniem oraz Zebraniem Grup Członków Nieruchomości.

§ 53

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na 3 m-ce.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Prezydium Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek Prezydium Rady, 1/3 członków Rady Nadzorczej, na pisemny wniosek Zarządu lub jednej z Rad Nieruchomości w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku.

§ 54

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium Rady, w skład, którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie działalności Rady.



§ 55

1. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej konieczna jest obecność, co najmniej połowy członków Rady.
2. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
3. Za udział w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie ryczałtu miesięcznego, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę.

C. Zarząd**§ 56**

1. Zarząd składa się z 2-3 osób, w tym prezesa i wice prezesa (wice prezesów) wybranych spośród członków Spółdzielni lub innych osób przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów prawa.
4. W razie odwołania członka lub członków Zarządu przez Radę Nadzorczą - Rada podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni. Odwołany członek Zarządu, z datą pisemnego zawiadomienia go o odwołaniu, nie ma prawa do podejmowania jakichkolwiek decyzji w imieniu Spółdzielni, a w razie ich podjęcia odpowiada za szkody wyrządzone Spółdzielni takim działaniem.

§ 57

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu.
4. Jeżeli Zarząd otrzyma do realizacji uchwałę Rady Nadzorczej w jego ocenie niezgodną z prawem, Statutem lub niemożliwą do wykonania z przyczyn obiektywnych - powiadamia o

tym. Radę Nadzorczą na piśmie uzasadniając swoją decyzję. Jeżeli Rada Nadzorcza podtrzymuje swoje stanowisko, Zarząd powinien przedstawić sprawę Walnemu Zgromadzeniu.

§ 58

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

2. Pełnomocnictwo, o którym mowa w ustępie 2, nie może obejmować następujących kompetencji Zarządu:

- 1/ przyjmowania w poczet członków Spółdzielni
- 2/ przydziału i zamiany mieszkania
- 3/ zwoływania Walnemu Zgromadzeniu i Zebrań Grup Członkowskich
- 4/ sporządzenia sprawozdań i bilansów Spółdzielni
- 5/ ustanawiania pełnomocnictw

§ 59

1. Zarząd pracuje kolegalnie na okresowo odbywanych posiedzeniach. W przypadku Zarządu 2-osobowego dla rozstrzygnięcia wyników głosowania tego organu decydujące znaczenie ma głos prezesa. 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 kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 60

Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu oraz pełnomocnik.

D. Zebrania Grup Członków Nieruchomości

§ 61

Grupę Członków Nieruchomości stanowią członkowie Spółdzielni, których potrzeby mieszkaniowe lub inne mają być lub zostały zaspokojone w ramach wyodrębnionego zadania inwestycyjnego. Wyodrębniona nieruchomość tworzyć może pojedynczy budynek lub grupa

budynków powiązanych lokalizacyjnie. Określenia nieruchomości na wniosek Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.

§ 62

1. Do uprawnień Zebrania Grupy Członków Nieruchomości należy:

- 1) rekomendowanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
- 2) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nieruchomości w liczbie 3 - 8 członków,
- 3) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Grupy Członków Nieruchomości.

2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek w trybie ust. 1 pkt.3, obowiązany jest tę opinię lub wniosek rozważyć, a o sposobie ich wykonania powiadomić pisemnie Radę Nieruchomości w terminie 30 dni oraz Zebranie Grupy Członków Nieruchomości.

§ 63

Tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Zebrania Grupy Członków Nieruchomości uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 64

1. Zebrania Grup Członków Nieruchomości zwołuje Zarząd, co najmniej raz na trzy lata. O terminie, miejscu i porządku obrad Grupy Członków Nieruchomości, członkowie danej grupy powinni być zawiadomieni co najmniej na 10 dni przed zebraniem, poprzez umieszczenie informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych danej nieruchomości oraz stronie internetowej Spółdzielni.

2. Zebranie Grupy Członków Nieruchomości może być ponadto zwołane na żądanie Rady Nadzorczej, Rady Nieruchomości lub 1/10 liczby członków Grupy Członków Nieruchomości. Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany na piśmie do Zarządu Spółdzielni z podaniem celu Zebrania.

W takim przypadku Zebranie Grupy Członków Nieruchomości należy zwołać w taki sposób, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia otrzymania wniosku przez Zarząd Spółdzielni.

ODPIŚ**E. Rada Nieruchomości****§ 65**

1. Rada Nieruchomości składa się z 3 - 8 członków wybieranych przez Zebranie Grupy Członków Nieruchomości. Kadencja Rady trwa 3 lata od jej wyboru do wyboru nowego składu, bez względu na dokonywane w tym okresie zmiany składu tej Rady.
2. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa z upływem kadencji, na którą członek został wybrany.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji Rady następuje na skutek rezygnacji lub ustania członkostwa w danej Grupie Członków Nieruchomości.
4. Ponadto członek Rady może być odwołany przez Zebranie Grupy Członków Nieruchomości przed upływem okresu, na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów.
5. Na miejsce członka Rady Nieruchomości, który utracił mandat, Zebranie Grupy Członków Nieruchomości może dokonać wyboru innego członka.
6. Rada Nieruchomości jest organem wnioskodawczo – opiniującym powołanym do bieżącego reprezentowania interesów Grupy Członków Nieruchomości.

§ 66

1. Do zakresu działania Rady Nieruchomości należy:

- 1) współdziałanie z organami Spółdzielni w sprawach eksploatacji obiektów i członkowsko – mieszkaniowych oraz reprezentowanie opinii członków Grupy Członków Nieruchomości,
- 2) opiniowanie planów, kosztów i dochodów związanych z eksploatacją zasobów Grupy Członków Nieruchomości w ramach planów ogólnych Spółdzielni,
- 3) wyrażanie zgody na czasowe przekazanie środków finansowych dla potrzeb innej Grupy Członków Nieruchomości,
- 4) opiniowanie zasad rozliczania kosztów eksploatacji obiektów,
- 5) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością gospodarczą prowadzoną na rzecz Grupy Członków Nieruchomości,
- 6) sprawowanie nadzoru i kontroli nad realizacją uchwał i wniosków Zebrania Grupy Członków Nieruchomości,
- 7) rozpatrywanie innych spraw związanych z eksploatacją obiektów Grupy Członków Nieruchomości oraz podejmowanie w tym zakresie uchwał,
- 8) występowanie z pisemnym wnioskiem o zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej i Zebrania Grupy Członków Nieruchomości,
- 9) udzielanie zgody na przebudowę, dokonanie podziału lub zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej,
- 10) zapoznawanie się ze wszystkimi dokumentami włącznie z finansowymi dotyczącymi swojej Grupy Członków Nieruchomości.

2. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania, sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Nieruchomości określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Uchwały Rady Nieruchomości nie mogą naruszać praw i pozostawać w kolizji z interesami innych Grup Członków Nieruchomości oraz Spółdzielni.

F. Rada Mieszkańców**§ 67 skreślony****X GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI****§ 68**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Podstawę działalności Spółdzielni stanowią roczne plany społeczno - gospodarcze.

§ 69

1. Podstawowymi jednostkami organizacyjnymi działalności gospodarczej są zadania inwestycyjne.
2. Zadania inwestycyjne prowadzone są według zasad wewnętrznego rozrachunku gospodarczego w oparciu o wyodrębnione subkonta bankowe i środki finansowe w ramach zatwierdzonych planów społeczno - gospodarczych.

§ 70

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1/ fundusz udziałowy,
 - 2/ fundusz zasobowy,
 - 3/ fundusz wkładów budowlanych
 - 4/ fundusz remontowy
 - 5/ fundusz socjalny
2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Podziału nadwyżki bilansowej dokonuje Walne Zgromadzenie na podstawie podjętej uchwały.

5. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz, z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych, w/g kolejności ustalonej przez Walne Zgromadzenie.

Gdyby fundusze własne nie wystarczały na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do podwyższenia wysokości udziałów w stosunku do ustalonej w Statucie.

XI POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 71

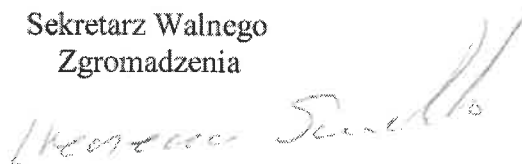
W przypadku likwidacji Spółdzielni członkowie uczestniczą w podziale funduszu zasobowego lub innego majątku Spółdzielni proporcjonalnie do okresu stażu członkowskiego tj. okresu, przez który Spółdzielnia dysponowała udziałami tego członka.

§ 72 skreślony.

Przewodniczący Walnego
Zgromadzenia



Sekretarz Walnego
Zgromadzenia



Niniejszy tekst jednolity obejmuje zmiany wprowadzone Uchwałą Zebrania Przedstawicieli :
- z dnia 28.11.2007 r.
Uchwałą Walnego Zgromadzenia
- z dnia 12.06.2008 r.
Uchwałą Walnego Zgromadzenia
- z dnia 21.06.2018 r.
Uchwałą Walnego Zgromadzenia
- z dnia 14.06.2023 r.

SPIS TREŚCI

	STRONA
I Postanowienia Ogólne	1
II Członkowie, ich prawa i obowiązki	2
III Wpisowe i udział członkowski	5
IV Ustanie członkostwa	5
V Tytuły prawne	6
VI Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczanie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	11
VII Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	13
VIII Używanie lokali	14
IX Organy Spółdzielni	15
X Gospodarka Spółdzielni	28
XI Postanowienia końcowe	29

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Anna Wierzbowska

2023-09-14

