

STATUT
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ PRACOWNIKÓW
PAŃSTWOWYCH W LUBLINIE
uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 16 czerwca 2003 r.

(Tekst jednolity Statutu przyjęty przez Zarząd SBMPP w Lublinie w dniu 6 czerwca 2018 r.
uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą podjętą przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni
w dniu 21 maja 2018 r.)

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa Pracowników Państwowych w Lublinie, zwana dalej "Spółdzielnią".
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Lublin.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin poprzez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 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 lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie i w ramach tej działalności zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Ponadto w szczególności może:
 - 1) zarządzać innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
 - 2) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 3) prowadzić techniczne pogotowie spółdzielcze,

- 4) budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne, niezbędne dla realizacji tych celów,
 - 5) wydzierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 6) zaciągać kredyty na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych Spółdzielni,
- Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4.

ROZDZIAŁ II. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.

DZIAŁ I. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli 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, albo roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
7. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Postanowienia dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 7.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, o której mowa w § 6 ust. 4, jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę, siedzibę i adres.
2. W formie pisemnej deklaruje się także wszystkie zmiany danych, zawartych w deklaracji.

§ 8.

Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni w przypadkach określonych w § 6 i 7 dokonuje Zarząd.

§ 9.

1. Przystępujący do Spółdzielni w przypadkach określonych w § 6 i 7 stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Zarząd Spółdzielni.
2. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się na zasadach przewidzianych w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

DZIAŁ II. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 10.

Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni nie uiszcza wpisowego ani nie wnosi udziałów. Wpisowe uiszczone zgodnie z przepisami obowiązującymi w dacie jego wniesienia nie podlega zwrotowi.

§ 11.

(Skreślono)

DZIAŁ III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 12.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:

- 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów.
- 2) zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- 3) zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 4) udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w § 53 ust.2 pkt. 2 statutu, zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 5) otrzymania w sposób wskazany w § 54 ust.1 i ust.3 informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6) otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie;
- 7) (uchylony)
- 8) udziału w zebraniach Rady Nadzorczej w sprawach dotyczących członka,
- 9) wnoszenia spraw pod obrady organów Spółdzielni w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni, zgodnie z obowiązującym statutem
- 10) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni,
- 11) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności ze statutem lub przepisami prawa,
- 12) korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi, ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,

- 13) zrzeczania się w samorządy mieszkańców.
2. Członek zobowiązany jest:
 - 1) (Skreślono)
 - 2) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
 - 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych wraz z członkiem,
 - 4) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym członkom,
 - 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 6) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. 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.
5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 4.
6. uchylony
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 3-5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 3-5 i 7, wnosi się, co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Dopuszcza się zwłokę w opłatach do końca miesiąca, za który jest wnoszona i nie pobiera się odsetek za zwłokę, jeśli opłata wniesiona zostanie w tym terminie. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka przedstawić kalkulację wysokości opłat.
11. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 3 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Jednakże w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w zd. 1, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat w obu wypadkach wymaga uzasadnienia na piśmie.
12. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w art. 32 i art. 33 § 2 ustawy - Prawo spółdzielcze lub bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego lub wewnątrzspółdzielczego wymienione osoby ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni.
13. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
14. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
15. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego

przeгляdu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

16. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

17. uchylony

18. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

19. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

20. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 18 i 19, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383).

DZIAŁ IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 13.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje 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 roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 6 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

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

§ 14.

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

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

§ 15.

(Skreślono)

§ 16.

(Skreślono)

§ 17.

(Skreślono)

DZIAŁ V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 18.

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, Zarząd rozpatruje w ciągu 14 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu jednego miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd powiadamia wnioskodawcę w formie pisemnej.
3. Decyzja nie uwzględniająca wniosku powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty doręczenia powiadomienia.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza w ciągu jednego miesiąca od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie odwołania do Walnego Zgromadzenia, Rada Nadzorcza zobowiązana jest doręczyć członkowi w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.
5. Od uchwał Rady Nadzorczej członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie miesiąca od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone podczas najbliższego posiedzenia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zostało złożone przynajmniej na 12 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem, doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

§ 19.

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru albo bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom pod wskazany przez nich adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone.

§ 20.

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił to wyjątkowymi okolicznościami.

ROZDZIAŁ III. PRAWO DO LOKALU

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 21.

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu.
 - 2) wynajmować lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże lub ich części.
2. Spółdzielnia może wynajmować te lokale również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

DZIAŁ II. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU (MIESZKALNEGO)

§ 22.

1. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali ani praw do miejsc

postojowych w budynkach znajdujących się na gruncie, do którego Spółdzielni przysługuje prawo własności (współwłasności) lub prawo użytkowania wieczystego.

2. Prawa, o których mowa w ust. 1, ustanowione przed dniem 31 lipca 2007 r. istnieją nadal. Stosuje się do nich przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia niniejszego Statutu.

§ 23.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 6. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób. W takim wypadku stosuje się § 6 ust. 3.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
6. 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.

§ 24.

Uchylony.

§ 25.

Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 26.

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie do 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.
3. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 27.

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

§ 28.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 12 ust. 3, 4 i 7, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust.3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Tryb i zasady przeprowadzenia przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 26 ust. 1.
5. 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.
6. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 3, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
7. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
8. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 29.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie 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.
3. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
4. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
5. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

DZIAŁ III. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 30.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) oświadczenie Spółdzielni o rodzaju posiadanego tytułu prawnego do gruntu,
 - 2) określenie lokalu, o który osoba się ubiega, w tym rodzaju, położenia i powierzchni lokalu, pomieszczeń do niego przynależnych oraz określenie powierzchni wspólnych,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu, w tym wyszczególnienia wyposażenia lokalu, sposobu wykończenia prac murarskich, hydraulicznych, elektrycznych, stolarskich itp.,
 - 4) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu budowlanego,
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 6) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 8) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia ostatecznej wysokości wkładu budowlanego,
 - 10) klauzulę o sposobie dokonywania zmian w treści umowy, jedynie w formie przyjętego przez obie strony pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
 3. Przepisy ust. 1 pkt. 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
 4. 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.

§ 31.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 30 ust. 1, 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.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 32.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 30 ust. 1, lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 30 ust. 1, lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 30 ust. 1 pkt. 4, 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.

§ 33.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 30 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 2

miesiący od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni 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, o której mowa w § 30 ust. 1; które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. 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.
4. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
5. uchylony
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 6.

§ 34.

1. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana 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 r. 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 r. o własności lokali.
4. 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.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 35.

1. W zakresie nieuregulowanym w statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościąmi wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnotcie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ oraz art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

DZIAŁ IV. WYNAJEM LOKALI

§ 36.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże, członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym, nie będącymi członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajmu lokali na warunkach określonych przez Spółdzielnię, w przypadku deklarowanej jednakowej ceny najmu, przysługuje członkowi Spółdzielni.
3. Lokale przeznaczone do wynajmu, określa Rada Nadzorcza.
4. Warunki najmu lokali określa Zarząd.

§ 37.

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia, określa umowa zawarta z najemcą.

DZIAŁ V. ZAMIANA LOKALI

§ 38.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali, a także z osobami zajmującymi lokale niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli osoby te spełniają wymogi statutu.
2. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, w tym garaży.
3. Spółdzielnia, na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości, może dokonać zamiany lokalu na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.
4. Skreślony.

ROZDZIAŁ IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

DZIAŁ I. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU ORAZ PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W WIELOSTANOWISKOWYM GARAŻU

§ 39.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 12 ust.3.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 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 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 40.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 39 ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącej współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

DZIAŁ II. LOKALE UŻYTKOWE, W TYM GARAŻE, ODDANE W NAJEM

§ 41.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu. Zawarcie umowy następuje po dokonaniu przez najemcę:
 - 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu, wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz, którego dokonywane jest przeniesienie własności lokalu.

§ 42.

Skreślony.

ROZDZIAŁ V. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 43.

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym, ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków, z własnych środków i we własnym zakresie, na wyposażenie i wykończenie mieszkań, które ma charakter trwały i podnosi wartość użytkową oraz estetyczną mieszkania.
2. Przez dodatkowe wyposażenie lokali, pomieszczeń użytkowych oraz terenów przynależnych, rozumie się wyposażenie mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lub estetyczną.
3. Dodatkowe wyposażenie, określone w ust.1 i 2, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowymi lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
4. Koszty dodatkowego wyposażenia ponoszą bezpośrednio zainteresowani członkowie z własnych środków.

§ 44.

W przypadku zbycia lub zamiany spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami,

bez udziału Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 45.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swoich członków.

§ 46.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 47.

1. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 48.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, Zarząd Spółdzielni wyklada w lokalu biura Spółdzielni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, informując następnie o tym fakcie w ogłoszeniach, wywieszonych w trybie § 54 ust.1. Każdy członek Spółdzielni ma zawsze prawo wglądu do tych dokumentów i sporządzania odpisów i kopii, na zasadach wyszczególnionych w § 12 ust.1, pkt. 6.

§ 49.

1. Funduszami Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy; - odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałami Walnego Zgromadzenia.

ROZDZIAŁ VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 50.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 76 statutu i nie zalegają z opłatami eksploatacyjnymi względem Spółdzielni, łącznie więcej niż za dwa okresy płatności. Złożenie fałszywego oświadczenia w tych sprawach powoduje nieważność wyboru a zwolnione przez kandydata miejsce zajmuje osoba następna, pod względem ilości głosów, na liście wyborczej.
4. Wybory do organów Spółdzielni przeprowadza się w następujący sposób:
 - 1) Jeżeli w wyborach bierze udział jeden kandydat, głosowanie odbywa się za jego kandydaturą lub przeciwko niej. Jeżeli w wyborach bierze udział więcej niż jeden kandydat, członkowie spółdzielni biorący udział w głosowaniu mogą udzielić poparcia jednemu kandydatowi, kilku kandydatom lub wszystkim, przy czym liczba kandydatów, którym członek udziela poparcia, nie może być większa, niż liczba miejsc podlegających obsadzeniu.
 - 2) Kandydat zostaje wybrany wówczas, gdy za jego kandydaturą opowiedziała się większość głosujących.. Jeżeli w wyborach bierze udział więcej niż jeden kandydat, o kolejności pomiędzy nimi rozstrzyga liczba uzyskanych głosów, przy czym bierze się pod uwagę jedynie tych kandydatów, za którymi opowiedziała się większość głosujących.
 - 3) Od wymogu uzyskania przez kandydata większości głosów odstępuje się wówczas, gdy pomimo zastosowania ust. 1 i 2 w dalszym ciągu w składzie organu istnieją braki uniemożliwiające mu działanie. Wówczas nad kandydaturami, które nie uzyskały większości, przeprowadza się kolejne głosowanie, stosując odpowiednio ustęp 1 i 2, przy czym wymóg uzyskania przez kandydata poparcia większości głosujących zastępuje się wymogiem uzyskania poparcia nie mniej, niż 1/5 głosujących.
5. Z zastrzeżeniem § 50 ust. 4, przy obliczaniu głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.
6. W przypadku nierozstrzygnięcia głosowania na skutek uzyskania równej ilości głosów przeprowadza się głosowanie dodatkowe.
7. Członkiem organów Spółdzielni może być osoba prawna lub osoba fizyczna, będąca członkiem Spółdzielni, posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych.
8. Członkowie Spółdzielni w obrębie budynków, lub zespołu budynków, mogą powoływać Samorządy Mieszkańców dla obrony swych interesów lub w celu lepszej reprezentacji względem władz Spółdzielni. W ich skład wchodzi przewodniczący i 2 do 3 członków. Zebrania Samorządów odbywają się w miarę potrzeby i są zwoływane przez przewodniczącego Samorządu Mieszkańców na wniosek jego lub mieszkańców budynku. Uwagi i wnioski kierowane przez Samorząd Mieszkańców do organów statutowych Spółdzielni są traktowane, jako uwagi i wnioski członków Spółdzielni zamieszkujących dany budynek. Organy statutowe Spółdzielni konsultują z Samorządem Mieszkańców wszelkie działania dotyczące danego budynku.

DZIAŁ II. WALNE ZGROMADZENIE

§ 51.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na

piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka Spółdzielni.

4. Członek zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę

5. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć, bez prawa głosu, lecz z głosem doradczym, członkowie Zarządu, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.

§ 52.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, w tym podejmowanie decyzji o budowie budynków,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał dotyczących wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielanie, w głosowaniu tajnym, absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków, wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości oraz zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
 - 7) rozpatrywanie, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą.
 - 8) uchwalanie zmian statutu,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 12) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu pracy Rady Nadzorczej,
 - 13) wybór członków Rady Nadzorczej a w szczególnym przypadku, wobec nieudzielenia absolutorium, również wybór członka Zarządu,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. W razie podjęcia uchwały o odwołaniu Walne Zgromadzenie może wybrać na to miejsce nowych członków Zarządu. W toku wyborów nowych członków zarządu nie stosuje się § 50 ust. 4 pkt 3). Poszerzenie porządku obrad Walnego Zgromadzenia o uchwały, o których mowa w zd. 1 i 2, następuje z mocy prawa.
3. Członkowie Zarządu odwołani w tym trybie nie mogą być ponownie wybierani na tym samym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.

§ 53.

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż 40 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku, z podaniem celu jego zwołania. Może zawierać również pełny porządek obrad Walnego Zgromadzenia. W takim przypadku porządek ten jest obowiązujący.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono

odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, - na koszt Spółdzielni.

§ 54.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami”.
2. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą zgłaszać projekty uchwał i żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. 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 jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 55.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom, w terminach i w sposób określony w § 54 ust.1 i ust.3. z zastrzeżeniem § 52 ust.2 niniejszego statutu.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że Statut lub ustawa stanowi inaczej.
4. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał w sprawach:
 - 1) zmiany statutu, połączenia Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów,
 - 2) likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji, na podstawie art. 113 par 1 pkt. 3 ustawy prawo spółdzielcze - 3/4 głosów,
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz udzielania absolutorium Zarządowi, - z zastrzeżeniem ust.6.
6. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, tajne głosowanie odbywa się także w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami niniejszego statutu. Na tej samej podstawie uchwałę zaskarżyć może również Zarząd Spółdzielni. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia, przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

§ 56.

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 57.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez prezydium Walnego Zgromadzenia. Sporządza się ponadto zapis magnetofonowy lub utrwalony innym, analogicznie działającym środkiem technicznym, obejmujący pełny przebieg obrad.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia Zarząd udostępnia na każde żądanie członkom Spółdzielni, w myśl § 12, ust.1, pkt. 6.

3. Protokół i zapis dźwiękowy przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres, co najmniej 10 lat.

DZIAŁ III. RADA NADZORCZA

§ 58.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 59

1. Rada Nadzorcza liczy od 6 do 8 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Przedstawiciele jednego bloku mieszkalnego mogą stanowić maksymalnie 1/3 składu osobowego Rady Nadzorczej.

§ 60.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące:

- 1) z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej;
- 2) pracownikami Spółdzielni.

§ 61.

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

§ 62.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem jej kadencji. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
- 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej.

§ 63.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji Rady Nadzorczej, najbliższe Walne Zgromadzenie może dokonać wyboru innego członka Spółdzielni do końca kadencji.

§ 64.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie zmian struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 2) uchwalanie bieżących planów gospodarczych,
- 3) 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,
- 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i

- ocenę sprawozdań finansowych,
- 5) rozpatrywanie spraw spornych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu, oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 6) wybór i odwołanie członków Zarządu, z zastrzeżeniem zapisu § 52 ust.2,
 - 7) ustalanie wysokości ryczałtu dla członków Zarządu,
 - 8) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia, na szczególnych warunkach określonych w § 53 ust.4 statutu,
 - 10) (Skreślono)
 - 11) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
 - 12) uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże),
 - 14) uchylony
 - 15) uchwalanie regulaminów określających zasady gospodarowania mieniem pozostającym w zarządzie Spółdzielni, w szczególności: regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale, regulaminu organizowania przetargów oraz regulaminu sprzedaży lokali,
 - 16)
 - 17) zatwierdzanie na wniosek Zarządu wysokości opłat za korzystanie lokalu,
 - 18) uchylony
 - 19) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
 - 20) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
 - 21) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 22) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 23)
2. Rada Nadzorcza, lub jej członek, może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty dotyczące działalności Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 65.

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od daty posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na miesiąc.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek Zarządu, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwoływane jest także przez przewodniczącego Rady Nadzorczej, jeśli z wnioskiem wystąpi członek Rady Nadzorczej. Wniosek dla swej skuteczności powinien być złożony na piśmie z podaniem przyczyny zwołania posiedzenia oraz pełnego porządku obrad. Posiedzenie w tym trybie jest zwoływane w ciągu 14 dni. Uchylenie się przewodniczącego Rady Nadzorczej od zwołania posiedzenia w tym trybie powoduje wszczęcie procedury odwołującej go z funkcji. W takim przypadku prawo zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej przysługuje trzem członkom Rady Nadzorczej.

§ 66.

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej i komisji Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć, z głosem doradczym, członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczą, jeśli tylko wyrażą taką wolę, członkowie Spółdzielni, których sprawy są umieszczone w porządku obrad. Zarząd Spółdzielni powiadamia tych członków pisemnie, za poświadczeniem odbioru, przynajmniej na 3 dni przed wyznaczoną datą posiedzenia Rady Nadzorczej. W przypadku braku możliwości zachowania terminu powiadomienia, rozpatrywanie sprawy

ulega przesunięciu na następne posiedzenie.

3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem fragmentów posiedzeń, na których omawiane są indywidualne sprawy dotyczące innych członków.

§ 67.

1. Rada Nadzorcza wybiera, i odwołuje, ze swego grona członków prezydium Rady Nadzorczej. W jego skład wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej. Odwoływany członek prezydium nie może uczestniczyć w głosowaniu nad jego odwołaniem.
2. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest jedynie organizowanie prac Rady Nadzorczej. Składanie przez członków prezydium podpisów w imieniu Rady Nadzorczej w sprawach nie poprzedzonych uchwałą Rady Nadzorczej jest niedopuszczalne.

§ 68.

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz w miarę potrzeb inne komisje stałe i doraźne.

§ 69.

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Członek Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie członkiem Zarządu w Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może czasowo wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków, do pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Musi być jednak równocześnie wszczęta procedura wyboru na to stanowisko (te stanowiska). Przez wszczęcie procedury rozumieć należy rozpisanie konkursu lub wyznaczenie terminu posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym nastąpi wybór nowego Zarządu.
3. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje za udział w posiedzeniach ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie określone w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, w następującej wysokości:
 - a) 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Przewodniczącego Rady,
 - b) 1/5 minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Sekretarza Rady,
 - c) 1/6 minimalnego wynagrodzenia za pracę dla pozostałych członków Rady.

DZIAŁ IV. ZARZĄD

§ 70.

1. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd do prowadzenia bieżącej działalności Spółdzielni może zatrudnić Kierownika Spółdzielni, na podstawie umowy o pracę.

§ 71.

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i dwóch członków Zarządu.
2. Członków Zarządu wybiera, i odwołuje, Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia. Wyjątek od tych zasad określa § 52 ust.2 statutu.

§ 72.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w statucie oraz ustawowo innym organom Spółdzielni a w szczególności:
 - 1) przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni i prowadzenia rejestru Członków,
 - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym

- garaży, oraz o budowę tych lokali,
- 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 4) bieżące prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań, w tym sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia.
 - 8) sporządzanie porządku obrad na Walne Zgromadzenie i przedstawienie do akceptacji Radzie Nadzorczej, z wyjątkiem sytuacji przewidzianej w § 53 ust.3,
 - 9) zaciąganie zobowiązań finansowych, do granicy określonej przez Walne Zgromadzenie, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 73.

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu, i innej osobie, pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 74.

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

§ 75.

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

DZIAŁ V. ZAKAZ KONKURENCJI

§ 76.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, ani też uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.

§ 77.

1. W czasie dokonywania wyborów do Rady Nadzorczej i Zarządu kandydaci zobowiązani są złożyć oświadczenie, że nie naruszają warunków określonych w § 76.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w § 76 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego Członka Rady Nadzorczej.
3. Naruszenie zakazu konkurencji przez członka Zarządu powoduje odwołanie go z funkcji przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 78.

Do łączenia się, likwidacji, podziału i upadłości Spółdzielni stosuje się odpowiednio przepisy ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 79.

Zarząd Spółdzielni wobec członków nie spełniających warunków określonych w par.6 ust.1 statutu dokona wykreślenia z rejestru członków, w terminie jednego miesiąca od dnia rejestracji statutu.

§ 80.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem stosuje się obowiązujące przepisy prawa.
2. W razie zmiany przepisów prawa stanowiących podstawę ustaleń zawartych w niniejszym statucie, w miejsce regulacji sprzecznych stosuje się nowe przepisy prawa.

§ 81.

Traci moc Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej, uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 2 lutego 1996 r. wraz z późniejszymi zmianami.

§ 82.

Statut niniejszy został uchwalony w dniu 16 czerwca 2003r przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni a obowiązuje od chwili rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym, czyli od dnia 9 września 2003 r.

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE
DZIAŁ I.	POSTANOWIENIA WSTĘPNE
DZIAŁ II.	CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI
ROZDZIAŁ II.	CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.
DZIAŁ I.	POWSTANIE CZŁONKOWSTWA
DZIAŁ II.	WPISOWE I UDZIAŁY
DZIAŁ III.	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW
DZIAŁ IV.	USTANIE CZŁONKOWSTWA
DZIAŁ V.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE
ROZDZIAŁ III.	PRAWO DO LOKALU
DZIAŁ I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE
DZIAŁ II.	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU (MIESZKALNEGO)
DZIAŁ III.	PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU
DZIAŁ IV.	WYNAJEM LOKALI
DZIAŁ V.	ZAMIANA LOKALI
ROZDZIAŁ IV.	PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI
DZIAŁ I.	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU ORAZ PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W WIELOSTANOWISKOWYM GARAŻU
DZIAŁ II.	LOKALE UŻYTKOWE W TYM GARAŻE, ODDANE W NAJEM
ROZDZIAŁ V.	ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU
ROZDZIAŁ VI.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI
ROZDZIAŁ VII.	ORGANY SPÓŁDZIELNI

DZIAŁ I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE
DZIAŁ II.	WALNE ZGROMADZENIE
DZIAŁ III.	RADA NADZORCZA
DZIAŁ IV.	ZARZĄD
DZIAŁ V.	ZAKAZ KONKURENCJI
ROZDZIAŁ VIII	POSTANOWIENIA KOŃCOWE