

SPÓŁDZIELNIA
BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
"POD KOPCEM"
ul. Zwierzyniecka 8B, 00-719 Warszawa
biuro: 22 851 50-18, czynsze: 22 851-50-14
dz. tech.: 22 851 50-15, NIP: 525-00-12-024

ODPIS

STATUT

SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO – MIESZKANIOWEJ

SĄD REJONOWY
dla m.st. Warszawy w Warszawie
Sąd Gospodarczy
WYDZIAŁ GOSPODARCZY
Krajowego Rejestru Sądowego
00-454 Warszawa, ul. Czerniakowska 100

„POD KOPCEM”

DZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Pod Kopcem”, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa. Adres siedziby: 00-719 Warszawa, ul. Zwierzyniecka 8B.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.

§ 2

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, utrzymanie w dobrym stanie, udoskonalanie i unowocześnianie istniejącego mienia członków, budynków i innych pomieszczeń oraz całego terenu.

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest: 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. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków. Może również zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielem tej nieruchomości.

§ 4

1. Dla realizacji zadań określonych w § 2 i 3 Spółdzielnia może w szczególności:
 - 1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) budować lub nabywać domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze, gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże,
 - 3) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - 4) prowadzić działalność inwestycyjną,
 - 5) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, jak również nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 6) prowadzić działalność remontowo – budowlaną i konserwacyjną zasobów Spółdzielni oraz usługową na rzecz członków i osób nie będących jej członkami, a zajmujących lokale w Spółdzielni,
 - 7) wynajmować, sprzedawać lokale mieszkalne i użytkowe oraz wydzierżawiać tereny w drodze przetargu,
 - 8) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
2. Przetargi na wynajem lokalu lub dzierżawę gruntu Spółdzielnia organizuje w przypadku umów, których roczna szacunkowa wartość przekracza kwotę 3.000 Euro.

§ 5

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą bezpośrednio związaną z realizacją celu jej działania, o którym mowa w § 2, w tym tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.

§ 6

Dochody uzyskane z działalności, o której mowa w § 3-5, Spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne cele wymienione w statucie.

DZIAŁ II

Członkowie, ich prawa i obowiązki

Rozdział I

Członkowie

§ 7

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

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

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

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie

4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni. Do czasu wyboru członka przez sąd lub Zarząd Spółdzielni osoby uprawnione mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

5. Przepisy ust. 1 i 2 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.

§ 7a

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, w przypadku śmierci uprawnionego lub wygaśnięcia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu z innych przyczyn, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób bliskich uprawnionego, złożyła

pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię osoby, która będzie członkiem Spółdzielni, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 7) podjęcia uchwały o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 8) wyodrębnieniu wszystkich lokali w budynkach Spółdzielni.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela wyodrębnionego lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, adres zamieszkania jak również ilość zadeklarowanych udziałów.

2. [skreślony]

3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie członka do Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu. W przypadku Zarządu jednoosobowego czynności takie dokonywane są przez Radę Nadzorczą.

4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale przyjęcia w poczet członków lub uchwale odmawiającej przyjęcia Zarząd zawiadamia pisemnie zainteresowaną osobę w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.

5. W przypadku odmowy przyjęcia zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się do Rady Nadzorczej w ciągu dwóch tygodni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.

6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osób, którym przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyznają roszczenie przyjęcia do Spółdzielni.

Rozdział II

Prawa i obowiązki członków

§ 9

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z wyłączeniem osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemających tej zdolności,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,

- 4) prawo otrzymania, w sposób wskazany w statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia według zasad określonych w Statucie,
- 7) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał według zasad określonych w Statucie,
- 8) prawo do ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu,
- 9) prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 10) prawo żądania przeniesienia na niego ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego,
- 11) prawo żądania zamiany lokalu zajmowanego na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu albo spółdzielczego własnościowego prawa na inny lokal, pozostający w dyspozycji Spółdzielni,
- 12) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi z urządzeń i usług Spółdzielni, na zasadach określonych w Statucie i regulaminach,
- 13) prawo korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
- 14) prawo przeglądania w lokalu Spółdzielni:
 - a) rejestru członków,
 - b) własnych akt członkowskich,
 - c) rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
 - d) umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

- e) protokołów lustracji,
 - f) protokołów Walnego Zgromadzenia,
 - g) uchwał organów Spółdzielni, z wyłączeniem spraw indywidualnych nie dotyczących zainteresowanego członka,
- 15) prawo otrzymania odpisu Statutu Spółdzielni oraz regulaminów uchwalonych na jego podstawie,
- 16) prawo otrzymania za odpłatnością kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 17) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
- 18) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 19) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał wynikających ze stosunku członkostwa,
- 20) prawo zaskarżenia zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,
- 21) prawo osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę,
- 22) prawo otrzymania zaświadczenia o położeniu i wielkości zajmowanego lokalu.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie, w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o

zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 10

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni
- 2) [skreślony]
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo wszelkie opłaty zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności z tytułu spłaty kredytów i odsetek zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych i remontowych,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę, a także uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 8) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności jego lokalu,
- 9) korzystać z lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i zasadami porządku domowego,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o wynajmie lub o oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni - w terminie 7 dni od dnia zdarzenia.
- 11) wykonywać inne obowiązki określone w przepisach prawa i w Statucie.

§ 11

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. W razie nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego

wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 12

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

Rozdział III

Wpisowe i udziały

§ 13 [skreślony]

Rozdział IV

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 14

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:

- 1) od uchwały i decyzji Zarządu - do Rady Nadzorczej,
- 2) od uchwały Rady Nadzorczej - do Walnego Zgromadzenia.

2. O treści decyzji i uchwały zainteresowany członek powinien być zawiadomiony w terminie 14 dni od jej podjęcia.

3. Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale i decyzji wraz z uzasadnieniem. Zawiadomienie powinno zawierać także pouczenie o prawie i terminie do wniesienia odwołania oraz uprzedzenie o skutkach jego niedotrzymania.
4. Odwołanie od decyzji i uchwały Zarządu powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym, dalsze odwołanie nie przysługuje.
5. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.
8. Uchwały i decyzje organów Spółdzielni, od których nie wniesiono odwołania w terminie określonym w ust. 4 są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i mogą być zaskarżone do sądu, o ile przepisy prawa to przewidują.

§ 15

1. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 16

W toku postępowania wewnątrzspółdzielczego obowiązuje forma pisemna. Korespondencja wymaga przesyłki poleconej lub poświadczenia przy jej odbiorze. Adres ostatnio wskazany przez członka jest adresem właściwym dla doręczeń korespondencji. Zwrot awizowanej przesyłki poleconej zastępuje dowód zawiadomienia o doręczeniu korespondencji.

Rozdział V**Ustanie członkostwa****§ 17**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadkach wymienionych w § 7 ust. 2 oraz na skutek:

- 1) wystąpienia członka ze Spółdzielni,
- 2) śmierci członka.

§ 18

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

§§ 19 – 24 [skreślone]

§ 25

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie aktu zgonu.

DZIAŁ III

Prawa do lokalu

Rozdział I

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności i dziedziczeniu wkładu mieszkaniowego.

§ 27

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie

pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) inne postanowienia określone w statucie.

§ 28

1. Osoba, o której mowa w § 27, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

2. Koszty budowy lokali mieszkalnych oraz wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:

- a) wstępnie przy podpisaniu umowy o wybudowanie lokali,
- b) ostatecznie po końcowym rozliczeniu.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 29

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, za korzystanie z lokalu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat za korzystanie z lokalu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 31a i § 32a, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 56;

2) osoba bliska uprawnionego zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do jego lokalu.

7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 5, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopráóżnienia lokalu.

9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat za korzystanie z lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

10. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 7, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami

10. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu

11. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.

12. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 30

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 31

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłat za korzystanie z lokalu.

§ 31a

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 29 lub niedokonania czynności, o których mowa w § 30, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie prawa zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała razem z byłym członkiem. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty za korzystanie z lokalu.

5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu na warunkach wiążących osobę, której członkostwo ustało.

6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 29 ust.7 i 8.

7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 2, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy."

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka:

1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 27 ust 2 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt. 2,

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

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 62 ust 1.

2. Spółdzielnia 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 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 32a

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

Rozdział II

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 33

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 spółdzielczego 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.

§ 34

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca

członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 35

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

§ 36

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 7. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 37

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, ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 38

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 62 ust. 1, 2 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, Spółdzielnia może wystąpić do sądu z pozwem o sprzedaż spółdzielczego

własnościowego prawa do lokalu. Z pozwem, o którym mowa, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 39

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 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 wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 12 ust. 1.

§ 40

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

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

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 39 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 41

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

§ 42

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia 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 opłat, o których mowa w § 62 ust. 1 i 2.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 43

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 42 ust. 1, przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu,

przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami § 42 ust. 3 i 4.

§ 44

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 45

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 46

Przepisy § 33-41 i § 44-45 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

Rozdział III

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 47

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących 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.

§ 48 [skreślony]

§ 49

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 47, powstaje ekspektatywa 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.

§ 50

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 47 na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu wypowiedzenia w umowie, o której mowa w § 47.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 47, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 47 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 51

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 47, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, 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.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 47, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

§ 52

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, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 53

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 7.

§ 54

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepis § 78 stosuje się odpowiednio.

§ 55

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub 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 będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

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

§ 56

1. 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, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

2. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

§ 57

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca

1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 203 ze zm.) z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 2-3.

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 241 i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.

3. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje, z zastrzeżeniem art. 241 oraz art. 26.

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 obliczonej 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.

§ 58

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Rozdział IV

Wynajem i sprzedaż lokali

§ 59

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże, znajdujące się w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię.

§ 60

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

§ 61

Spółdzielnia może sprzedawać lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu znajdujące się w zasobach Spółdzielni.

Rozdział V

Opłaty za używanie lokali

§ 62

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 65.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo 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. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 65.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 107 ust. 1 pkt. 5, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

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.

§ 63

1. Opłaty, o których mowa w § 62 ust. 1-3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.

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

§ 64

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 62 ust. 1-3 i 5, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w

dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 65

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.

§ 66

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 3 ust. 2 zdanie pierwsze a przychodami z opłat, o których mowa w § 62 ust. 1-3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Wysokość opłat zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu tak, aby pokrywały rzeczywiste koszty działalności Spółdzielni i utrzymania zasobów wg następujących zasad:

1) Nośniki kosztów m2 powierzchni mieszkalnej:

- a) Eksploatacja podstawowa
- b) Podatki terenowe

- c) Centralne ogrzewanie
- d) Konserwacja techniczna osiedla
- e) Fundusz remontowy
- f) Eksploatacja terenu wspólnego

2) Nośniki kosztów – osoba

- a) Wywóz śmieci
- b) Konserwacja dźwigów
- c) Remonty dźwigów

3) Nośniki kosztów – mieszkanie

- a) Konserwacja domofonów
- b) Konserwacja anteny zbiorczej

4) Zużycie zimnej i ciepłej wody wg wskazań wodomierzy, zgodnie z regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą

DZIAŁ IV

Organy Spółdzielni

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 67

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) Zebranie Domowe,

5) Rada Domowa.

§ 68

1. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu, jak również odwołanie członków tych organów, następuje w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, z zastrzeżeniem § 83 ust. 6

§ 69

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

Rozdział II

Walne Zgromadzenie

§ 70

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni

§ 71

1. Członek może brać udział 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. Osoba niepełnoletnia oraz osoba ubezwłasnowolniona bierze udział przez swego przedstawiciela ustawowego.
2. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu na Walnym Zgromadzeniu.

3. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia
4. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej oraz inne zaproszone osoby, w tym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 72

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu, oddzielnie dla każdego członka Zarządu,
- 4) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy Spółdzielni,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

- 10) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 12) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 13) podejmowanie uchwał dotyczących wniosków przekazywanych Walnemu Zgromadzeniu przez inne organy Spółdzielni,
 - 14) rozpatrywanie i uchwalanie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu dotyczących spraw związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 15) uchwalanie Statutu i jego zmian,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 17) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 18) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium

§ 73

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być również zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej,

2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż trzech członków.

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

5. W przypadku wskazanym w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 74

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia na piśmie wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Spółdzielnia powiadamia członków o Walnym Zgromadzeniu poprzez wywieszenie zawiadomienia w budynkach mieszkalnych Spółdzielni i umieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni. Pisemne zawiadomienie doręczają członkom gospodarze domów, a w razie nieobecności członka Spółdzielni pozostawiają zawiadomienie w skrzynce pocztowej. Na wniosek członka Spółdzielni zgłoszony Zarządowi zawiadomienie doręczane jest drogą pocztową na adres wskazany przez członka Spółdzielni

§ 75

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 74. Wyjątek od tej zasady stanowi możliwość podejmowania na wniosek

zebranych uchwał o odwołanie członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.

§ 76

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 77

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów - chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest w następujących sprawach:
 - 1) 3/4 głosów dla podjęcia zgodnych uchwał o likwidacji Spółdzielni zapadłych na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach,

2) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, o odwołaniu członka Rady Nadzorczej oraz o zmianie postanowień Statutu.

4. W sprawach, o których mowa w ust. 4 oraz w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na których uchwała będzie poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej 1/30 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem:

- 1) udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
- 2) odwołania członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium,
- 3) wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej,
- 4) na pisemne żądanie 1/10 członków obecnych na zebraniu.

§ 77a

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w walnym zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 1/30 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 78

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź z dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu członka z rejestru członków może zaskarżyć do sądu tylko członek, który tą uchwałą został wykluczony lub wykreślony.
5. Jeżeli Zarząd Spółdzielni wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób w skazany w statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 79

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą jej członek.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie, co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 80

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

§ 81

Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów oraz podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział III**Rada Nadzorcza****§ 82**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza działa kolegium podejmując uchwały.

§ 83

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 osób wybieranych i odwoływanych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Rada może działać w składzie nie mniej niż 7 osób. W przypadku zmniejszenia składu Rady poniżej 7 osób, konieczne jest zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w celu dokonania wyborów uzupełniających.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Następny wybór może nastąpić po upływie 3 lat.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
5. W celu ułatwienia wyboru przez Walne Zgromadzenie członków Rady Nadzorczej, kandydaci do Rady są zobowiązani do poinformowania obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni o podstawowych danych ich dotyczących:
 - 1) wykształceniu
 - 2) zawodzie
 - 3) praktyce zawodowej
 - 4) doświadczeniu w działalności w spółdzielczości.
6. W skład Rady Nadzorczej nie może być wybranych więcej niż 2 członków mieszkających w tym samym budynku.
7. W skład Rady Nadzorczej nie może zostać wybrana osoba, która w danej kadencji utraciła członkostwo w Radzie na skutek:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) rezygnacji

§ 84

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej. Kadencja nowego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady.
4. W przypadku, gdy członek Rady Nadzorczej nie bierze udziału w posiedzeniach Rady Nadzorczej lub jej komisjach, nie wywiązuje się z powierzonych mu obowiązków i nie usprawiedliwia swej nieobecności na posiedzeniach, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności, a następnie wystąpić do Walnego Zgromadzenia o jego odwołanie.

§ 85

1. Członkowi Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach i pracach Rady, przysługuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Wysokość ryczałtu nie może przekroczyć minimalnego wynagrodzenia za pracę w rozumieniu ustawy z dnia 10 października 2002 r. Szczegółową wysokość ryczałtu ustala Walne Zgromadzenie podejmując odpowiednią uchwałę. Zawieszenie członka Rady Nadzorczej powoduje utratę wynagrodzenia.

§ 86

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczegółowym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) kontrolę wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych i stanu majątkowego Spółdzielni,
- 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 4) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w przedmiocie przejęcia w zarząd lub administrację budynków niestanowiących mienia Spółdzielni,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.

Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych. Upoważnieni przez Radę Nadzorczą jej członkowie

nie mogą podejmować żadnych działań poza reprezentowaniem Rady przy realizacji podjętych przez nią uchwał.

10) wybór i odwoływanie członków Zarządu,

11) zawieszanie członka Zarządu w czynnościach, o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub Statutu,

12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości Spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami Spółdzielni i zasad ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu,

13) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,

14) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,

15) uchwalanie zasad finansowania budowy garaży oraz rozliczeń z tego tytułu,

16) uchwalanie zasad przydziału i korzystania z garaży,

17) ustalanie zasad i trybu umarzania odsetek,

18) uchwalanie wysokości odszkodowania przysługującego Spółdzielni za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,

19) opiniowanie wniosków Zarządu w przedmiocie zaciągania kredytów,

20) uchwalanie regulaminów:

a) pracy Zarządu i jego wynagradzania,

b) porządku domowego,

c) Zebrania Domowego,

d) Rady Domowej,

e) wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawy terenu,

f) udzielania zamówień na roboty budowlane, usługi i dostawy,

g) korzystania z miejsc postojowych na parkingach prowadzonych przez Spółdzielnię,

h) innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia, bądź wynikających z innych przepisów.

21) rozpatrywanie wniosków członków dotyczących działalności Spółdzielni,

22) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,

23) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,

24) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

25) wybór podmiotu uprawnionego do przeprowadzania lustracji.

2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza jako organ może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Czynności kontrolnych mogą dokonywać komisje zgodnie z zatwierdzonym przez Radę rocznym planem pracy komisji, a w sprawach nie objętych planem pracy po - uzyskaniu zgody organu w formie uchwały.

§ 87

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza, którzy stanowią Prezydium Rady. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Komisje: Rewizyjną, Techniczną i Członkowską oraz w miarę potrzeby inne komisje stałe. Rada może powołać także komisje do zbadania poszczególnych spraw.

3. Rada Nadzorcza może włączyć do prac poszczególnych komisji z głosem doradczym, osoby nie będące członkami Rady Nadzorczej, z wyjątkiem Komisji Rewizyjnej.

§ 88

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący lub jego zastępca, co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej jest zwoływane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku określającego sprawy, jakie mają być przedmiotem posiedzenia.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej, w celu jej ukonstytuowania, zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 7 dni od daty odbycia tego Zgromadzenia.

§ 89

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy ogólnej liczby członków Rady. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, a gdy głosowanie dotyczy wyboru lub odwołania członka Zarządu Spółdzielni - w głosowaniu tajnym. Tajne głosowanie w innych sprawach zarządza Przewodniczący na żądanie 1/5 członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu.
2. Uchwała o wyborze i odwołaniu członków Zarządu Spółdzielni wymaga bezwzględnej większości składu Rady, funkcjonującego w dniu podejmowania uchwały.

§ 90

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą brać udział na zaproszenie, w zależności od potrzeb członkowie Zarządu, członkowie Spółdzielni, rzeczoznawcy, eksperci lub inne osoby.

§ 91

Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd. Zakres tej obsługi określany jest uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 92

Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział IV

Zarząd

§ 93

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd działa kolegium, podejmując uchwały lub wydając decyzje.
3. Zarząd podejmuje decyzje w sprawach niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni.
4. Prezes Zarządu reprezentuje pracodawcę w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy w odniesieniu do pracowników zatrudnionych w Spółdzielni.
5. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu.

§ 94

1. Zarząd składa się z 1-3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy, wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia z podaniem przyczyn.
2. W wypadku przewidzianym w § 72 ust. 2, członków Zarządu może odwołać także Walne Zgromadzenie.
3. Prezes Zarządu jest etatowym pracownikiem Spółdzielni.

4. Przy wyborze Prezesa oraz pozostałych członków Zarządu Rada Nadzorcza kieruje się posiadanymi przez te osoby odpowiednimi kwalifikacjami, a w szczególności: wykształceniem o profilu przydatnym w Spółdzielni, doświadczeniem zawodowym oraz znajomością zagadnień spółdzielczości mieszkaniowej, dającą rękojmię prawidłowego zarządzania Spółdzielnią.
5. Członkiem Zarządu może zostać wybrana jedynie osoba będąca członkiem Spółdzielni oraz niepozostająca ze Spółdzielnią w stosunku pracy. Uchwała w sprawie wyboru osoby niebędącej członkiem Spółdzielni lub pozostającej ze Spółdzielnią w stosunku pracy jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez Członka Zarządu, ustaje jego członkostwo w Zarządzie tej samej Spółdzielni.
6. Wybór prezesa Zarządu następuje w drodze konkursu ogłaszanego przez Radę Nadzorczą.
7. Z prezesem Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę albo powołania w wymiarze pełnego etatu.
8. Nieetatowi członkowie Zarządu otrzymują za udział w posiedzeniach Zarządu wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości nieprzekraczającej minimalnego wynagrodzenia za pracę, niezależnie od ilości posiedzeń. Wysokość ryczałtu ustala Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 95

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak, niż raz w miesiącu.
3. W posiedzeniach Zarządu na zaproszenie może brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez tę Radę jej członek.
4. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu i protokolant.

§ 96

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

2. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 1, wyłączone są następujące sprawy, które wymagają uchwały Zarządu:

- 1) ustanawianie praw do lokali,
- 2) sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
- 3) zaciąganie kredytów,
- 4) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
- 5) przyjęcie wniosków i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
- 6) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminu pracy.

§ 97

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

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

§ 98

Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona, nazwiska oraz miejsce zamieszkania, wysokość wniesionych udziałów i wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków i datę ustania członkostwa.

§ 99

Tryb pracy Zarządu oraz zakres czynności prezesa i jego zastępcy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział V

Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 100

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

§ 101

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania

członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
3. Najbliższe Walne Zgromadzenie zdecyduje o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz członkowie ich rodzin nie mogą świadczyć usług na rzecz Spółdzielni.

§ 102

1. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.
2. Postanowienia ust. 1 mają zastosowanie do członków Rady Nadzorczej wyznaczonych do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu Spółdzielni.

Rozdział VI

Zebranie Domowe

§ 103

1. Zebranie Domowe jest organem Spółdzielni, w skład którego wchodzi członkowie zamieszkali w danym budynku. Za Zebranie Domowe uznaje się również Zgromadzenie Członków Spółdzielni, którym przysługują prawa do garaży.
2. Do uprawnień Zebrania Domowego należy:

1) wybór i odwoływanie członków Rady Domowej w głosowaniu tajnym lub jawnym,

2) okresowe rozpatrywanie spraw dotyczących warunków zamieszkania, eksploatacji danego domu i jego otoczenia, w szczególności: wnioskowanie i opiniowanie prac remontowych, ich realizacji i kosztów z tym związanych, opiniowanie i ocena pracy administratora, konserwatorów i dozorców w zakresie ich prac wykonywanych w obrębie danego budynku.

3. Zebranie Domowe zwołuje się w miarę potrzeby, co najmniej raz w roku.

4. Zebranie Domowe członków Spółdzielni zamieszkałych w danym budynku w celu wyboru Rady Domowej organizuje Zarząd Spółdzielni. Kolejne zebrania zwołuje Rada Domowa z własnej inicjatywy lub na żądanie 1/10 ilości członków Spółdzielni zamieszkałych w danym budynku.

5. Członkowie Spółdzielni zamieszkali w danym budynku biorą udział w Zebraniu Domowym z głosem decydującym. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, które zamieszkują w danym budynku, mogą brać udział w Zebraniu Domowym z głosem doradczym.

§ 104

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Zebranie Domowe określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Rozdział VII

Rada Domowa

§ 105

1. Rada Domowa składa się z 3-8 osób wybranych na okres 3 lat przez Zebranie Domowe spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danym budynku lub odpowiednio spośród członków, którym przysługują prawa do garaży.

2. Rada Domowa wybiera ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.

3. Członek Rady Domowej może być odwołany przed upływem kadencji przez Zebranie Domowe, jeżeli jego działalność jest sprzeczna z interesem Spółdzielni i mieszkańców danego budynku.

4. W razie ustąpienia członka Rady Domowej, odwołania lub ustania członkostwa, najbliższe Zebranie Domowe wybiera na jego miejsce nowego członka. Kadencja nowego członka Rady Domowej upływa z końcem kadencji całej Rady.

5. Ustępujący członkowie Rady Domowej mogą być wybierani na kolejne kadencje.

6. Rada Domowa składa corocznie sprawozdanie Zebraniu Domowemu.

§ 106

1. Do uprawnień Rady Domowej należy:

1) współdziałanie z zamieszkującymi dany budynek osobami dla utrzymania właściwego stanu technicznego i estetycznego budynku i jego otoczenia oraz występowanie w sprawach budynku w imieniu jego mieszkańców,

2) współuczestniczenie w tworzeniu i realizacji planów dotyczących danego budynku oraz jego otoczenia poprzez:

a) zgłaszanie uwag do planów remontu budynku,

b) udział w okresowych komisyjnych przeglądach domu oraz otaczającego terenu i wnioskowanie odpowiednich działań technicznych i organizacyjnych,

c) zgłaszanie administracji Spółdzielni wniosków w zakresie działań przeciwwawaryjnych w toku eksploatacji budynku i otaczającego terenu,

d) prawo bieżącego wglądu i kontroli prac remontowych wykonywanych w budynku i jego otoczeniu oraz udział w odbiorach prac remontowych,

e) prawo kontroli prawidłowości kosztów eksploatacji budynku,

f) opiniowanie zagospodarowania pomieszczeń w budynku oraz terenu w jego otoczeniu,

- 3) prowadzenie działalności rozjemczej w sprawach między osobami zamieszkającymi w danym budynku oraz organizowanie pomocy osobom potrzebującym,
- 4) wnioskowanie w sprawie przeznaczenia i wykorzystania środków finansowych przyznanych do jej dyspozycji,
- 5) wnioskowanie potrzeb w zakresie planów remontów i konserwacji dla danego budynku,
- 6) zgłaszanie administracji Spółdzielni wniosków dotyczących wynajmu wolnych lokali użytkowych w danym budynku oraz zagospodarowania lokali pomocniczych (piwnic, schowków, pralni, suszarni),
- 7) przyjmowanie skarg i wniosków osób zamieszkających w budynku i podejmowanie interwencji w administracji Spółdzielni,
- 8) opiniowanie i ocena pracy administratorów, dozorców i konserwatorów, zgłaszanie uwag w tym przedmiocie do Rady Nadzorczej,
- 9) przygotowanie opinii w innych sprawach na wniosek organów Spółdzielni.
- 10) zgłaszanie kandydata do Rady Nadzorczej wybieranego na Zebraniu Domowym.

§ 107

Szczegółowy tryb pracy, obradowania i podejmowania uchwał Rady Domowej określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

DZIAŁ V

Zasady finansowe Spółdzielni

§ 108

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 109

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
- 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 110

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz - z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.

§ 111

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym, wyklada się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

§ 112

W sprawach finansowych nie uregulowanych postanowieniami Statutu obowiązują zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, ustalone na podstawie przepisów ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 113

W przypadku likwidacji Spółdzielni mają zastosowanie przepisy działu XII ustawy Prawo spółdzielcze.

DZIAŁ VI

Postanowienia końcowe

§ 114

1. Statut został zmieniony na Walnym Zebraniu SBM „Pod Kopcem” w dniu 24.05.2025 r.

ODPIS

2. Statut wchodzi w życie z dniem dokonania wpisu nowego Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym i zastępuje on w całości dotychczas obowiązujący Statut, przyjęty przez Walne Zgromadzenie SBM „Pod Kopcem” w dniu 15 czerwca 2019 r.

Prezes Zarządu
[Signature]
Paweł Sawicki

Członek Zarządu
[Signature]
Monika Strzelecka



2025 -10- 30

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Justyna Zawadka