

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PODLASIE”
w BIELSKU PODLASKIM

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlasie” i zwana jest dalej „Spółdzielnią”

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Bielsk Podlaski ul. Białowieska 111G.

2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia statutu dotyczące lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 1. Usługi zarządzania nieruchomościami świadczone na zlecenie – symbol P.K.W.U. – 68.32
 2. Usługi pomocnicze związane z utrzymaniem porządku – symbol P.K.W.U. – 81.10
 3. Budynki i roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków – symbol P.K.W.U. – 41.00
 4. Pozostałe usługi świadczone dla ludności gdzie indziej niesklasyfikowane – symbol P.K.W.U. – 96.09.Z
 5. Wytwarzanie i zaopatrzenie w parę wodną, gorącą wodę i powietrza do układów klimatyzacyjnych – symbol P.K.W.U. – 35.30.
 6. Wynajem i obsługa nieruchomości mieszkalnych własnych lub dzierżawionych – symbol P.K.W.U. – 68.20.11.
 7. Wynajem i obsługa nieruchomości niemieszkalnych własnych lub dzierżawionych – symbol P.K.W.U. – 68.20.12.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność zawartą w pkt. 2 ppkt. 3 i 4 w takim zakresie na jaką pozwala aktualna sytuacja finansowa.

4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
5. Pożytki i inne dochody 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.
6. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

II. CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
 - e) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.9 art. 3 Ustawy.
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 prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9 art.3 Ustawy. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
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. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) nabycie roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) nabycia ekspektatywy własności;
 - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

- d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 lub 3, ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt f);
- f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o której mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- g) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni;
- h) Przepisy ust. a i c stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolno stojącego, o którym mowa w art. 1719, , lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27 1, ustawy.
- i) Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
- j) Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga się 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 ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
- k) Nabycie członkostwa osób, o których mowa w § 4 punkt 5 stwierdza Zarząd na podstawie oryginału dokumentów potwierdzających nabycie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis w protokole Zarządu stanowi podstawę dla dokonania odpowiednich zmian w rejestrze członkowskim.
- l) O przyjęciu w poczet członków, o których mowa w § 4 punkt 4 decyduje Zarząd w formie uchwały podjętej w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. Deklaracja członkowska powinna być złożona w formie pisemnej oraz zawierać: imię i nazwisko osoby ubiegającej się o przyjęcie /w przypadku osoby prawnej – jej nazwę/, miejsce zamieszkania / adres siedziby/, numer PESEL / NIP osoby prawnej/O uchwale, o przyjęciu w poczet członków bądź odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w

terminie 2 tygodni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie nie później, niż w terminie 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.

- m) Członkostwo osób, o których mowa w § 4 punkt 5 litera f powstaje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu. W sytuacji zaś bezskutecznego upływu wyznaczonego przez spółdzielnię terminu na wystąpienie do sądu Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków jednej z osób uprawnionych

§ 5

1. Członek Spółdzielni nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Udziały wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 roku nie podlegają waloryzacji.
3. Jeżeli udział był wniesiony przez członka spółdzielni przed wejściem w życie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych to członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
4. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
5. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Spółdzielnia zwraca udział w terminie 3 miesięcy po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

A. Postanowienia ogólne

§ 6

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych.
 2. Prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów.

3. Z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
4. Prawo używania na czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie umowy.
5. Prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienie własności lokalu, którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.
6. Prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu.
7. Prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia określonych spraw lub projektów uchwał.
8. Prawo żądania otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów.
9. Prawo przeglądania rejestru członków.
10. Prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami i fakturami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania kopii tych dokumentów.
11. Prawo zaznajomienia się z protokołem lustracji i wnioskami polustracyjnymi i informację o ich realizacji oraz otrzymania kopii tych dokumentów.
12. Prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni oraz otrzymanie kopii tych dokumentów z wyjątkiem spraw indywidualnych członków.
13. Prawo żądania przedstawienie kalkulacji wysokości opłat.
14. Prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach określonych w statucie.
15. Żądanie rozpatrywania przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.
16. Prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
3. Uprawnienia przewidziane w ust. 2 pkt.12 nie obejmuje treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy o ochronie danych osobowych.
4. Koszty wydania dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 10,11,12 ponosi członek Spółdzielni występujący o te odpisy. Koszty określa Zarząd Spółdzielni.
5. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa wyżej, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.
6. 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 daty doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 7

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

1. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu.
2. Stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
3. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie.
4. Uiszczać co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, ponadto zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
5. Uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności: z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów.
6. W wyznaczonym przez Zarząd terminie zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego przeniesienie odrębnej własności domu lub lokalu i pokryć związane z tym koszty.
7. Zawiadomić spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do spółdzielni. Członek, którego członkostwo powstaje z mocy prawa, a w związku z czym nie składa deklaracji członkowskiej jest obowiązany do złożenia w siedzibie spółdzielni, w terminie 7 dni od nabycia spółdzielczego prawa lub odrębnej własności pisemnego oświadczenia zawierającego aktualne miejsce zamieszkania członka oraz liczbę osób wspólnie zamieszkałych.
8. Zawiadomić spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych wskazanych w deklaracji członkowskiej lub w oświadczeniu, o którym mowa w pkt.7 mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze spółdzielnią, a w szczególności na wysokość opłat.
9. Utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
10. Zezwolić na żądanie spółdzielni na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądów, konserwacji lub remontu.
11. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
12. Nie dokonywać bez zgody spółdzielni zmian w instalacjach ogrzewczych, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, jak też zmian w układzie ścian w lokalu.
13. Uzyskać zgodę spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w użytkowanie całego lub części lokalu mieszkalnego, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego przeznaczeniem.

B. Ustanie członkostwa

§ 8

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. Wystąpienia członka za wypowiedzeniem
2. Śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;
3. ustanie członkostwa z mocy prawa;
4. Likwidacji spółdzielni;

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z mocy prawa 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. rozwiązanie umowy o budowę lokalu;
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24 1 ustawy ust.1 oraz art. 16 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. 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.
5. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu 3 lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
6. Członek spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-6 Zarząd spółdzielni na posiedzeniu, stwierdza ustanie członkostwa i dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
8. Zarząd zawiadamia osobę, której to dotyczy, o ustaniu członkostwa w terminie dwóch miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 12

Postępowanie wewnątrz-spółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed 09 września 2017 roku dotyczące;

- wykluczenia,
- wykreślenia.
- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

Zarząd Spółdzielni umarza.

§ 13

Wszelkie wnioski członków spółdzielni kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana – w ciągu 60 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 14

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. Ustanowić na rzecz członków Spółdzielni prawo odrębnej własności dla lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, garażu lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Ustanawiać na rzecz członków Spółdzielni lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

A. Odrębna własność lokalu

§ 15

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego.
2. 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 w szczególności:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wzniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
 - d) Określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
 - f) terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - g) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - h) terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.
3. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na lokal.
4. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
5. Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany osoba obowiązana jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
6. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonania wpłat - określa Zarząd.
7. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza.

8. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
9. W razie zbycia prawa odrębnej własności lokalu, a także lokalu o innym przeznaczeniu, wszystkie raty, o których mowa w ust. 4, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo odrębnej własności lokalu przechodzi w drodze darowizny na osobę bliską członka Spółdzielni chyba, że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.
10. W razie zbycia lokalu przez osobę, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia nieruchomości, na inne cele, niż cele, które stanowiły podstawę udzielenia bonifikaty, Spółdzielnia może żądać zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, w wysokości odpowiadającej udziałowi zbywanego lokalu. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej w rozumieniu art. 4 punkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

§ 16

1. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 17

1. Wartość nakładów poniesionych przez na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczane na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenie z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nabywcą.

§ 18

1. Do rozliczenia między osobami zbywającymi ekspektatywę odrębnej własności lokalu, przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Osoba, która nabywa ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami obliczania równowartości prawa odrębnej własności lokalu – nie mniejszej od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

§ 19

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki – przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomościach wspólnych.

§ 20

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektywa 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, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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 umowa.

§ 21

1. Na żądanie osoby posiadającej ekspektywę własności spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów na budowę lokalu.
3. Do ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, nie stosuje się przepisu § 48 punkt 6 Statutu Spółdzielni.

§ 22

Wielkość przydzielonego lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wysokości wniesionego przez członka wkładu budowlanego albo zaliczki na wkład budowlany.

§ 23

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (w tym pomieszczeń przynależnych) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości wspólnych, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo 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 oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujących w określonych nieruchomościach lub osiedlach.
5. Opłaty, o których mowa w pkt. 1 – 4 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
6. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 powinny być uiszczone co miesiąc z góry – do dnia 15 każdego miesiąca.
7. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą wydania lokalu członkowi.
8. Członkowi przysługuje prawo do zwrotu opłat w części odpowiadającej niewykonanym przez Spółdzielnię świadczeniom. Zasady zwrotu opłat ustala Rada Nadzorcza.
9. Za opłaty, o których mowa wyżej solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, a także osoby fizyczne korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 1 – 4 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w pkt. 1 – 3 i 4, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 - 10a. 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 zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w pkt. 1 – 3 i 4 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie

11. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściele niebędące 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.

§ 24

1. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych, zaś prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym – przepisy o współwłasności lokalu.
2. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków prawo do miejsca postojowego jako udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.
3. Szczegółowe gospodarowanie miejscami postojowymi ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wielkość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

8. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią a członkiem o ustanowienie tego prawa.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.

§ 26

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do 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. Określenia 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 wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy.
 5. Zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnica między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocy ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do osoby zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przypadające innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wpłaconego innej osobie 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.
5. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

6. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.

§ 27

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:
 - a) wstępnie przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu,
 - b) ostatecznie po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
2. Wkład mieszkaniowy podlega waloryzacji według stóp procentowych określonych w oparciu o poziom cen w budownictwie mieszkaniowym.

§ 28

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
 1. śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba, że prawo przysługuje małżonkom;
 2. orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu;
2. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1/ zaległości z zapłatą opłat, za okres co najmniej 6 miesięcy;
 - 2/ rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo;
 - 3/ niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym;
3. Jeżeli podstawą orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z

- tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jej części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
 8. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nie uiszczania 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 całe zadłużenie wynikające z nie uiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
 9. Za zgodą osoby, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a której prawo wygasło, Zarząd może zawrzeć umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa na rzecz osoby bliskiej, zamieszkującej w lokalu.

§ 29

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 niego:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 31 pkt. 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa.
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 28 pkt.1,
 - c) 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 innych środków,
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wynagrodzenie notarialne za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o *minimalnym wynagrodzeniu za pracę*.
4. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w pkt. 1 w terminie 6 miesięcy od daty złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo

własności lub użytkowania wieczystego gruntu na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jego poprzednicy prawni.

§ 30

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
4. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
5. Umowy, o których mowa wyżej zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
6. W wypadku śmierci osoby w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 5, które miały wspólne z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowie lokalu.
7. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 3 – 4 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
8. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 5 Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną część odpowiednio zwaloryzowaną.
9. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 5 przysługują roszczenia o zawarcie umowy.
10. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. 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 opłaty.

§ 31

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu o zamianę mieszkań.

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu Spółdzielni dokonywać wzajemnej zamiany jednakowych praw do lokali mieszkalnych.
2. Zamiana mieszkań między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez zarządy zainteresowanych spółdzielni.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 32

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

§ 33

Wkład budowlany podlega waloryzacji według stóp procentowych określonych na podstawie poziomu cen w budownictwie mieszkaniowym.

§ 34

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 28 pkt. 1 – 2.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w pkt. 1 w terminie 6 miesięcy od daty złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jego poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o *minimalnym wynagrodzeniu za pracę*.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamek udziału we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

§ 35

1. W razie śmierci członka uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania sądowego o to stwierdzenie.
2. Spadkobiercy powinni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z tym prawem. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd wyznacza w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 36

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego a 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.

D. Najem lokali

§ 37

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokalu.
2. Wyboru najemcy lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny dokonuje Zarząd w drodze przetargu. Warunki przetargu ustala każdorazowo Zarząd, kierując się zasadą wyboru osoby fizycznej lub prawnej oferującej najwyższą cenę przy jednoczesnym nieuciążliwym sposobie eksploatacji lokalu.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 38

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza.
3. Zarząd

§ 39

1. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni liczą się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, o ile inne postanowienia statutu nie stanowią inaczej.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
3. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

A. Walne Zgromadzenie

§ 40

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez radę jej przedstawiciel (ewentualnie członek Zarządu)

§ 41

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa. Treść pełnomocnictwa jest

- sprawdzana przez obsługę prawną, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w zebraniu.
6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad. Odczytanie polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
 7. Każdy członek ma jeden głos.
 8. Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Członkowie małoletni lub ubezwłasnowolnieni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów – stosownie do postanowień Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
 9. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone.
 10. 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.

§ 42

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunku rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni.
2. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
3. Rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań finansowych i rocznych oraz podejmowanie uchwał i wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
 - b) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - c) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
4. Uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia.
5. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
8. Uchwalanie zmian w statutu.
9. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

10. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku, wystąpienia z niego, wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
11. Podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
12. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków.
13. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej Spółdzielni.

§ 43

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) Przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni (nie mniej niż 3 osoby).
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, który będzie przedmiotem obrad.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 punkt b, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi może je zwołać Rada Nadzorcza lub związek rewizyjny, którym spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 44

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom Spółdzielni w sposób określony w ust. 1 na 7 dni przed terminem Zgromadzenia.
4. Rada Nadzorcza, Zarząd lub członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań z ust. 4, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 45

1. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w sposób określony w § 50. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członków Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 1. $\frac{3}{4}$ - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku poprzedniego postawienia jej w stan likwidacji.
 2. $\frac{2}{3}$ - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, o odwołaniu członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu.
4. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu.
5. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 46

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członków może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarządu może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od daty powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymaga zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 – tygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od daty tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylając uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 47

Tryb prowadzenia Walnego Zgromadzenia, prowadzenia wyborów i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

B. Rada Nadzorcza

§ 48

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 49

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Stan liczbowy Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
4. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
6. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 1. Odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu.
 2. Zrzeczenia się mandatu.
 3. Ustania członkostwa w Spółdzielni.
7. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek, który w ostatnich wyborach do Rady Nadzorczej uzyskał największą ilość głosów.

§ 50

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) prowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. Podejmowanie uchwał w sprawach tworzenia funduszy celowych.
4. Wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni.

5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
6. Podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
7. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
8. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
9. Składanie Walnemu Zgromadzeniu rocznych sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
10. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu (w głosowaniu tajnym) lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
11. Uchwalanie regulaminów Zarządu i porządku domowego.
12. Uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia.
13. Uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali.
14. Rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.
15. Przedstawienie wniosków z przeprowadzonej lustracji działalności spółdzielni najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

§ 51

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

§ 52

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, z-cę Przewodniczącego i Sekretarza oraz powołuje w miarę potrzeby komisje ustalając zakres ich działalności.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje co najmniej raz na kwartał Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek każdego z jej członków lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Za udział w pracach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie brutto odpowiednio:
 - a) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 30% minimalnego wynagrodzenia w rozumieniu ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

- b) Z-ca Przewodniczącego, Sekretarz oraz Przewodniczący Komisji – 20% minimalnego wynagrodzenia w rozumieniu ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - c) pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 15% minimalnego wynagrodzenia w rozumieniu ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 4 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.
 6. Jeżeli w danym miesiącu nie odbywa się żadne posiedzenie Rady lub jej Komisji wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4, nie przysługuje.

§ 53

Szczegółowy zakres i sposób działania Rady Nadzorczej, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Rady uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd

§ 54

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z dwóch osób w tym: Prezesa i Członka Zarządu wybranych spośród członków Spółdzielni.
3. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Członkiem Zarządu może być osoba będąca członkiem Spółdzielni.
4. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 55

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 56

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

1. Zawieranie umów na odrębną własność lokalu, umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży.
2. Sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni.
3. Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
4. Zabezpieczenie majątku Spółdzielni.

5. Sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
6. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia.
7. Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie.
8. Udzielanie pełnomocnictw.
9. Podejmowanie uchwał w sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
10. Uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni.
11. Zawieranie umów o przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności lokalu lub garażu.

§ 57

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu.
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. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, które zwołuje Prezes Zarządu.
4. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 58

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestnicząc jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem, sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 59

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Spółdzielnia tworzy:
 1. Fundusze własne

- a) zasobowy – powstający z wpłat części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach,
 - b) wkładów budowlanych i mieszkaniowych.
2. Fundusze celowe:
- a) remontowy,
 - b) inne fundusze.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w pkt. 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni.
4. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy spółdzielni według następującej kolejności:
- a) z funduszu zasobowego;
 - b) z funduszu wkładów mieszkaniowych;
 - c) z funduszu wkładów budowlanych;
 - d) z funduszu na remonty.

VII. Postanowienia końcowe

§ 60

W przypadku likwidacji spółdzielni podziału funduszu zasobowego i innego majątku spółdzielni może dokonać Walne Zgromadzenie z zachowaniem przepisów art. 125 Prawa Spółdzielczego.

§ 61

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem zastosowanie mają odpowiednie przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 62

Jednolity tekst Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie” został uchwalony na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 30.05.2018 roku uchwałą nr 8.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

M. Wasil
.....

Anno Kotler
.....

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„PODLASIE”
15-100 Białystok Podlaski
ul. Gompowa 115, tel. 85/730-95-94
NIP 521-900-8-538 Reg. 001364081

Za zgodność z oryginałem
świadczę

Starszy Sekretarz Sądowy
Alicja Szkił
4320

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Grażyna Olszewska
mgr Grażyna Olszewska

PREZES ZARZĄDU
mgr Andrzej Łęszczyński
mgr Andrzej Łęszczyński