

MIESZKANIOWA SPÓŁDZIELNIA WŁASNOŚCIOWA

"PAŁAC" W LEGNICY

S T A T U T

**MIESZKANIOWEJ SPÓŁDZIELNI
WŁASNOŚCIOWEJ**

"PAŁAC" W LEGNICY

TEKST JEDNOLITY

Legnica, miesiąc grudzień 2023 r.

Opracowano tekst jednolity na podstawie:

1. Uchwały Zebrania Założycieli z dnia 16 lutego 1996 r. w sprawie uchwalenia Statutu – zarejestrowana w rejestrze Sądowym postanowieniem z dnia 21 maja 1996 r. Sądu Rejonowego Wydział V Gospodarczy Sekcja Rejestrów,
2. Uchwały Nr 2/98 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 17 kwietnia 1998 r. – zarejestrowana w rejestrze sądowym postanowieniem z dnia 21 stycznia 1998 r. Sądu Rejonowego Wydział V Gospodarczy Sekcja Rejestrów,
3. Uchwały Nr 2/2000 z dnia 16 października 2000 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni – zarejestrowanej w rejestrze sądowym postanowieniem z dnia 24 stycznia 2001 r. Sądu Rejonowego Wydział V Gospodarczy Sekcja Rejestrów,
4. Uchwały Nr 6/2002 z dnia 21 listopada 2002 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni – zarejestrowanej w rejestrze sądowym postanowieniem z dnia 9 czerwca 2003 r. Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy KRS,
5. Uchwały Nr 7/2006 z dnia 29 czerwca 2006 r. Walnego Zgromadzenia Członków Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „PAŁAC” w Legnicy – zarejestrowanej w rejestrze sądowym postanowieniem z dnia 27 września 2006 r. Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy KRS,
6. Uchwały Nr 1/2007 z dnia 22 listopada 2007 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni – zarejestrowanej w rejestrze sądowym postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2007 r. Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy KRS,
7. Uchwały Nr 4/2011 z dnia 02 czerwca 2011 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni – zarejestrowanej w rejestrze sądowym postanowieniem z dnia 14 września 2011 r. Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy KRS,
8. Uchwały Nr 6/2013 z dnia 25 czerwca 2013 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni – zarejestrowanej w rejestrze sądowym postanowieniem z dnia 30 września 2013 r. Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy KRS,
9. Uchwały Nr 4/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, zarejestrowanej w rejestrze sądowym postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2014 r. Sądu Rejonowego Wydział IX Gospodarczy KRS,
10. Uchwały Nr 6/2015 z dnia 10 czerwca 2015 r. Walnego Zgromadzenia Członków – zarejestrowanej w rejestrze sądowym postanowieniem z dnia 9 września 2015 r. Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy KRS,
11. Uchwały Nr 6/2017 z dnia 30 maja 2017 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni – zarejestrowanej w rejestrze sądowym postanowieniem z dnia 24 lipca 2017 r. Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy KRS,
12. Uchwały Nr 7/2018 z dnia 19 czerwca 2018 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni – zarejestrowana w rejestrze sądowym postanowieniem z dnia 29 listopada 2018 r. Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy KRS,
13. Uchwały Nr 10/2023 z dnia 12 września 2023 r. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni – zarejestrowana w rejestrze sądowym postanowieniem z dnia 4 grudnia 2023 r. Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy KRS.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Mieszkaniowa Spółdzielnia Własnościowa "PAŁAC" zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Spółdzielnia działa na terenie miasta i powiatu Legnicy.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Legnica.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia przydziela członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących jej własność na zasadach ustanawiania prawa odrębnej własności lokali.
3. Przeniesienie prawa własności w formie aktu notarialnego na członka Spółdzielni następuje na pisemny wniosek zainteresowanego po podjęciu Uchwały przez Zarząd Spółdzielni.
4. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości na wniosek zainteresowanego może przed zawarciem aktu notarialnego dokonać zamiany mieszkania. Zamiany mieszkania dokonuje się za zgodą Zarządu.
5. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - c) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - d) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - e) działalność pomocnicza związana z utrzymywaniem porządku w budynkach.
6. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia:
 - a) buduje systemem gospodarczym lub zleconym budynki, budowle i inne urządzenia nabyte na własność
 - b) prowadzi remonty i modernizacje budynków, budowli i innych urządzeń stanowiących własność Spółdzielni,
 - c) prowadzi racjonalną gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków,
 - d) realizuje inicjatywy członków w zakresie zaspakajania ich potrzeb socjalnych, kulturalnych, wypoczynkowych i wzajemnej pomocy.
7. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także w wypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 4.

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania przydzielonych lokali mieszkalnych oraz części wspólnych.

§ 5.

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni - członkowie Spółdzielni, którym w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wydane

na podstawie dotychczasowych przepisów zachowuje to prawo.

§ 6.

Spółdzielcze prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy pomiędzy Spółdzielnią i członkiem o ustanowienie odrębnej własności do tego lokalu.

§ 7.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do przydzielonego lokalu przysługuje obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa, dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Rodzinnego i Opiekuńczego.

2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże Sąd stosując odpowiednie przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej może na żądanie jednego ze współmałżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

3. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej, wkład budowlany należy przed przydziałem lokalu, wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony. Postanowienie to nie narusza uprawnienia każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny.

4. skreślony.

§ 8.

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

2. skreślony.

3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany, dopóki prawo to nie wygaśnie. Zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne.

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

6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu.

§ 9.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielnie księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 10.

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców wówczas mogą oni:

a) dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

b) wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, w tym również do przeniesienia własności lokalu, w razie bezskutecznego upływu tego terminu - Sąd na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni wyznaczy przedstawiciela.

Pełnomocnik jest uprawniony do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

III. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU.

§ 11.

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) Określenie warunków rozwiązania umowy o budowę;
- 6) Zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej;
- 7) Określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji;

2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust. 1 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.

§ 12.

1. Ustalenie kosztów budowy następuje w dwóch etapach:

- 1) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
- 2) ostatecznie – w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego przypadających na dany lokal.

§ 13.

1. Rozliczenie kosztów remontu, modernizacji i ustalonej wartości początkowej – kosztu budowy poszczególnych lokali, następuje w 2 etapach:

a) wstępnie- w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

b) ostateczne – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej nowo oddawanych lokali uchwała Rada Nadzorcza.

3. Rozliczenie kosztów remontu, modernizacji – kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno - finansowych w tym:

a) określenie zakresu rzeczowego remontu, modernizacji,

b) określenie rodzaju kosztów zaliczonych jako koszty danego remontu, modernizacji,

c) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeżeli takie są w budynku mieszkalnym,

d) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczone na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (wyposażenie mieszkania w stałe elementy kuchni, łazienki itd.),

e) możliwość zróżnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych.

4. Założenia organizacyjno - finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 14.

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 15.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 11 ust. 1 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 11 ust. 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych § 11 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 15a.

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 tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4 następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.
5. W terminie trzech miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 6: 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali; 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
8. Niezwłoczne rozliczenie Spółdzielni z właścicielami lokali, o których mowa w ust. 8 pkt 2) oznacza, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 8 rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków oraz dokona:
 - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego;
 - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
9. Od dnia powstania wspólnoty Mieszkaniowej 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 określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 16.

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 15 oraz do pokrywania pozostałych kosztów w wysokości przypadającej na jego lokal.

IV. ZAMIANA LOKALU.

§ 17.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Zamiana mieszkania między członkami Spółdzielni i najemcą lokalu komunalnego lub innego dysponenta uzależniona jest od wyrażenia zgody i dokonania przydziału mieszkania na rzecz dotychczasowego członka przez dysponentów tych mieszkań.

V. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

Używanie lokali.

§ 18.

1. Przyznany członkowi lokal powinien być używany na cele określone w przydziale lub w umowie.
2. Członek może wykorzystywać część lokalu mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej. Członek zobowiązany jest przed podjęciem działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym zawiadomić na piśmie Zarząd Spółdzielni o swoim zamiarze i uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni. Zasady wykorzystywania lokalu mieszkalnego na działalność gospodarczą określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Opłaty za lokale.

§ 19.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z 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.
3. Właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.
5. skreślony.
6. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionymi w danym roku na daną nieruchomość. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwała Rada Nadzorczą.
7. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty

eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

8. Spółdzielnia tworzy 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 nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

9. Osoby, o jakich mowa w ust. 1, 2, 3 ponoszą koszty korespondencji wysyłanej do nich przez Spółdzielnię poprzez operatora pocztowego w wysokości faktycznie poniesionych kosztów, wynikających z aktualnego cennika operatora.

10. Osoby, o jakich mowa w ust. 1, 2, 3 w przypadku sprzedaży lub zamiany lokalu mieszkalnego ponoszą opłaty za lokale za okres do końca miesiąca, w którym nastąpiła sprzedaż lub zamiana lokalu mieszkalnego. Nabywca lub przejmujący lokal ponoszą opłaty od pierwszego dnia następującego po miesiącu, w którym nastąpiło nabycie lub zamiana lokalu mieszkalnego.

§ 20.

1. Opłaty, o których mowa w § 19 członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mają obowiązek uiszczać co miesiąc w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca za każdy miesiąc.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji przydzielonego lokalu.

2a. Opłaty, o których mowa w § 19 przeznacza się wyłącznie na cele tam określone.

2b. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację opłat.

3. W przypadku zwłoki we wnoszeniu opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

4. Nie użytkowanie lokalu przez członka nie zwalnia go z obowiązku wnoszenia opłat.

5. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

6. O wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 19 ust. 1 – 3, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

6¹. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, podatków Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 19 ust. 1 – 3, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 6 drugie zdanie stosuje się.

7. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciele lokali niebędących 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.

8. Właściciele mieszkań, którzy nie są członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

VI. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 21.

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

a) spłaty zadłużeń, o których mowa w § 19 związanych z tym lokalem,

b) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

2. Koszty zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu – koszty notarialne, założenie księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek na rzecz którego Spółdzielnia przenosi własność lokalu.

§ 22. skreślony.

VII. WPISOWE, UDZIAŁY, WKŁADY.

§ 23. skreślony.

§ 24.

1. Członek Spółdzielni jest ponadto zobowiązany do wniesienia wkładu budowlanego na nabycie działki budowlanej, nabycie budynku, realizacji części wspólnej robót remontowych, budowlano - instalacyjnych, opłat manipulacyjnych (sądowych, skarbowych, podatków, itp.), za dozorowanie obiektu, za opracowania dokumentacji technicznej, itp. - których wysokość określa Zarząd. Wkład budowlany wnoszony jest w formie zaliczki w ustalonych ratach.
2. Wysokość zaliczki na wkład budowlany oraz terminy dokonywania tych wpłat w dostosowaniu do potrzeb gwarantowanej realizacji zadań - określa Zarząd.
3. W razie zbycia ekspektatywy prawa do odrębnej własności lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego - wszystkie zaległe raty stają się natychmiast wymagalne.
4. Decyzja Zarządu w sprawie określenia wkładu budowlanego, zaliczki na ten wkład i warunków spłaty pozostałej części wkładu budowlanego rozłożonej na raty powinna być doręczona członkom w formie pisemnej.
5. W przypadku modernizacji budynku członek zobowiązany jest uzupełnić wkład budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację według zasad uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.

VIII. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 25.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych.
 - 2) Prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków związanych z jej działalnością.
 - 3) Prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania obrad Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad zgłoszonych spraw.
 - 4) skreślony.
 - 5) Prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz prawo zapoznania się z wydanymi na jego podstawie regulaminami.
 - 6) Prawo zaznajamiania się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - 7) Prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia do Sądu z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu.
 - 8) Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
 - 9) Prawo korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi, z urządzeń i usług Spółdzielni.
 - 10) Prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni.
 - 11) Prawo do rezygnacji z członkostwa Spółdzielni.
 - 12) skreślony.
 - 13) skreślony.
 - 14) skreślony.
2. skreślony.
3. Członek zainteresowany zaznajamianiem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin do udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż siedem dni.
4. Zapoznanie, o którym mowa w ust. 1 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to nie umożliwia wydania członkowi kserokopii tych dokumentów.
5. 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 siedmiu dni od doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

6. Prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem art. 81 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

§ 26.

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

1. Przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni.
2. skreślony.
3. Uiszczyć wkład budowlany na nabycie budynku, działki, remont i modernizację części wspólnych.
4. Uiszczając terminowo opłaty za używanie lokalu.
5. Przestrzegać regulaminu porządku domowego.
6. Utrzymywać swój lokal w należytym stanie.
7. Uczestniczyć w pokryciu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
8. skreślony.
9. Na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
10. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym.
11. Każdorazowo zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkujących w danym lokalu.

IX. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE.

§ 27.

1. Wnioski członków w tym dotyczące zasadności zmiany wysokości opłat, skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrywane w ciągu miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia.

O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka Spółdzielni o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku. Jeżeli w terminie tym członek nie złoży odwołania, decyzja Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od daty jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w tym trybie jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.

Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześć miesięcy, a odwołujący uprawdopodobni przyczynę jego uchybienia.

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

8. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

X. ZASADY I TRYB PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW, WYPOWIADANIA CZŁONKOSTWA, WYKREŚLANIA I WYKLUCZANIA CZŁONKÓW.

§ 28.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu:
 - b) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywa 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 jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. 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 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 29.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności,
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - 3) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
 - 4) na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków osoby która nabyła prawo odrębnej własności.
2. 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 im ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż, 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 30.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka, będącego założycielem Spółdzielni, właścicielem lokalu,
2. śmierć członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
3. utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
4. zbycie przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni.

§ 31. skreślony.

§ 32. skreślony.

§ 33. skreślony.

§ 33a. skreślony.

§ 34. skreślony.

§ 34 a. skreślony.

§ 35. skreślony.

XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 36.

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada,
 - c) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej ilości kandydatów.
3. Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów.
5. Do drugiej tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w pierwszej turze oraz kandydaci, którzy w drugiej turze otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw (uchwale).
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut i przewidziany w nim regulamin tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE.

§ 37.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
 - 1) Pełnomocnik, nie może zastępować więcej niż jednego członka na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia,
 - 3) Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem,
 - 4) Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia,
 - 5) W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw,
 - 6) Pełnomocnictwo do udziału w walnym Zgromadzeniu powinno zawierać między innymi imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa.
3. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 38.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków i rodzajów działalności gospodarczej oraz etapów realizacji zamierzeń.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej oraz Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
3. Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.

5. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia do innej jednostki organizacyjnej oraz likwidacji Spółdzielni.
6. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji.
7. Uchwalanie zmian Statutu.
8. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.
9. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
10. Uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.
11. skreślony.
12. Wybór i odwołanie członków Zarządu.

§ 39.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
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) na wniosek jednej dziesiątej składu Spółdzielni, lecz nie mniej niż trzech członków z podaniem celu jego zwołania, w terminie czterech tygodni od daty wniesienia żądania na piśmie.
4. Jeżeli Zarząd nie zwoła Zgromadzenia w terminach określonych - zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. Wnioskodawcy zwołania Zgromadzenia mogą żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem zgłoszenia ich co najmniej na 30 dni przed terminem Zgromadzenia.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Zgromadzenia członkowie Spółdzielni są zawiadamiani przez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni i w biurze Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia. 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.
- 6a. Spółdzielnia zawiadamia również Związek Rewizyjny, w którym jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
8. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 8 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia do głosowania na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 40.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.
3. Dalej obradami Walnego Zgromadzenia kieruje Przewodniczącym Zgromadzenia.

§ 41.

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.

Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Walne Zgromadzenie jest uprawnione do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą wypowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się” od głosu.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady i Zarządu oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 42.

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.

§ 43.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa i statutu, kierując się w tej sprawie ustaleniami ustawy.
3. Orzeczenie Sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków.

B. RADA NADZORCZA.

§ 44.

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech osób w tym z przewodniczącego.
Kadencja Rady trwa trzy lata.
2. Rada Nadzorcza wybierana jest przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń w kwocie: dla przewodniczącego Rady – 30%, dla członków Rady – 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady w każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu, chyba że nieobecność była usprawiedliwiona. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.

§ 45.

Utrata mandatu członka Rady przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- b) zrzeczenia się mandatu,
- c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
- d) śmierci członka

Członek Rady, który zrzeka się mandatu może być ponownie wybrany.

§ 46.

1. Do zakresu działań Rady Nadzorczej należą:
 - 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) analiza sprawozdań oraz bilansów,

- b) kontrola nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał Spółdzielni i poszczególnych ich członków,
 - c) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - d) skreślony.
2. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości;
 3. zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 4. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
 5. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
 6. uchwalenie regulaminu i zasad porządku domowego;
 7. uchwalenia zasad rozdziału kosztów eksploatacyjnych i ustalenia należności opłat za lokale;
 8. uchwalenie zasad tworzenia i gospodarowania funduszami;
 9. skreślony;
 10. uchwalenie zasad przydziału i zamiany mieszkań;
 11. uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy, remontu części wspólnych, modernizacji budynku oraz robót zewnętrznych;
 12. ustalenie zasad obliczenia należności z tytułu zwrotu wkładu budowlanego.
 13. uchwalanie regulaminu Zarządu;
 14. ustalenie zasad spisywania w straty należności Spółdzielni oraz odraczania terminów płatności i rozkładania spłaty na raty.
 15. ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczy Zarząd.
2. Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzić stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada składa sprawozdanie z działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 47.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca, co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku na piśmie.

§ 48.

Regulamin Rady Nadzorczej określa zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz organizację jej pracy.

C. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI.

§ 49.

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób:
 - a) prezesa,
 - b) skarbnika,
 - c) członka zarządu.
2. Pierwszy skład Zarządu wybierany jest spośród członków Komitetu Założycielskiego na okres 3 lat.

§ 50.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom, a w szczególności:
 - a) podejmowanie decyzji w sprawach członkostwa,

- b) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów,
- c) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- d) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładania ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
- e) zawieranie umów, związanych z realizacją zamierzeń oraz regulowania zobowiązań Spółdzielni,
- f) udzielanie pełnomocnictw,
- g) współdziałanie z terenowymi organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- h) organizowanie, koordynowanie, kontrolowanie i nadzorowanie operacji gospodarczych oraz ich ewidencja zgodnie z opracowanym zakładowym planem kont (opracowanym przez Zarząd zgodnie z ustawą o rachunkowości).

§ 51.

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa dwóch członków zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

§ 52.

1. Zarząd pracuje kolegalnie na okresowych posiedzeniach.
2. Regulamin określa podział czynności pomiędzy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowanie uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 52a.

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

XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 53.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 54.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów budowlanych,
 - d) inne fundusze celowe tworzone przez Zarząd,
 - e) fundusz remontowy,
 - f) fundusz zaliczek na wkłady budowlane.
2. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 55.

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, z tym że:

- a) 5 % nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego,
- b) pozostałą nadwyżkę bilansową przeznacza się na cele określone w uchwale Zgromadzenia.

§ 56.

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy, z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni.
Straty pierwszego roku po założeniu Spółdzielni mogą być pokryte w roku następnym.

§ 57.

1. Spółdzielnia wchodzi w stan likwidacji:

- a) wskutek zmniejszenia się liczby członków poniżej 10 osób,
- b) wskutek zgodnych uchwał podjętych większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach w odstępie co najmniej dwóch tygodni,
- c) w przypadku podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie o przekształceniu Spółdzielni we Wspólnotę Mieszkaniową.

XIII. LUSTRACJA, ZMIANA STATUTU ORAZ INNE POSTANOWIENIA.

§ 58.

1. Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. Zmiana Statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisem do rejestru.

§ 59.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie stosuje się przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, ustawy o własności lokali, oraz inne przepisy prawne.