

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ”

Tekst jednolity
Legnica, dnia 18.06.2018r.

Spis Treści

- I. Postanowienia ogólne.
- II. Członkowie
- III. Prawa i obowiązki członków
- IV. Prawa wewnątrz Spółdzielcze
- V. Ustanie członkostwa
- VI. Skutki ustania członkostwa
- VII. Organy Spółdzielni
- VIII. Gospodarka Spółdzielni
- IX. Wkłady
 - I. Przydział i zamiana lokalu
 - II. Prawo do lokali
- X. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu
- XI. Zmiana Statutu.

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOLEJARZ” zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Legnica.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb innych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym budynku.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczno-wychowawczą.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w ramach Statutu:
 - a) nabywa tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste
 - b) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
 - c) prowadzi budowy i remonty budynków mieszkalnych
 - d) buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów
 - e) wynajmuje członkom i innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe na zasadach określonych w Uchwale Rady Nadzorczej
 - f) zarządza majątkiem wspólnym członków i własnym, prowadzi gospodarkę zasobami mieszkalnymi
 - g) buduje pomieszczenia gospodarcze
 - h) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc i rozwiązuje problemy współzycia społecznego.
2. Spółdzielnia może zawierać umowy w przedmiocie administrowania.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości.

Rozdział II. Członkowie

§ 5

1. Członkami spółdzielni są osoby fizyczne choćby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a/ którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ,
 - b) którym przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego zwane dalej „ekspektatywą własności” ,
 - c/ założyciele spółdzielni ,
 - d) małżonkowie, którym przysługuje wspólne prawo do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub wspólnie ubiegają się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego .

2. Członkami spółdzielni są osoby prawne, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub ekspektatywa własności.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków.

ROZDZIAŁ III. Prawa i obowiązki członków.

§ 6

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni tych wniosków.
 - 3) prawo do informacji o czasie i miejscu zebrania członków Spółdzielni Mieszkaniowej oraz porządku obrad.
 - 4) prawo 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
 - 5) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.
 - 6) prawo do zaskarżania Uchwał Walnego Zgromadzenia, jeżeli są niezgodne z prawem lub statutem
 - 7) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym
 - 8) prawo do korzystania z wszelkich urządzeń wspólnych i usług
 - 9) prawo do zamiany mieszkań.
2. Członkowi, który chce skorzystać z uprawnień określonych w ust. 1 pkt. 4) udostępnienie dokumentów następuje na jego pisemny wniosek składany do zarządu spółdzielni. Dokumenty udostępnia się w siedzibie spółdzielni po uprzednim zawiadomieniu członka o terminie i miejscu ich udostępnienia. Zawiadomienie powinno nastąpić bez zbędnej zwłoki, nie później niż 7 dni przed wskazanym w zawiadomieniu terminie udostępnienia.
 3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów o których mowa w ust.1 pkt. 4) za wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek wnioskujący o ich wydanie. Wysokość kosztów i opłat ustala Zarząd.
 4. 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 dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 7

Członek jest zobowiązany:

1. Respektować postanowienia niniejszego Statutu, Uchwał Spółdzielni oraz Regulaminów Spółdzielni.
2. Współpracować ze Spółdzielnią dla dobra ogółu członków.
3. Wnieść wkład budowlany na zasadach określonych w Statucie.
4. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokryciu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
5. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
6. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokryciu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
7. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokryciu kosztów 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.
8. Dbać o dobro i poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie.
9. Utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, uzyskać na dokonanie zmian konstrukcyjnych, przeróbek w instalacji gazowej, elektrycznej, wod.-kan. zgodę Zarządu Spółdzielni i wykonywać te prace zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa pod nadzorem budowlanym. Wykonanie prac zgłosić do odbioru przez Spółdzielnię.
10. Na żądanie administracji Spółdzielni:

- a) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem przeprowadzenia konserwacji i remontu, a także wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali ,
 - b) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania ,
 - c) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni,
 - d) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
11. Uiszczać terminowo wymagane należności na pokrycie opłat, o których mowa w ust. 4,4a,5,6 do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.
 12. Zawiadomić spółdzielnię o zmianie danych przekazanych do dokumentacji.
 13. Każdorazowo zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.
 14. Przestrzegać Regulaminu porządku domowego.

§ 8

Wykreśla się .

ROZDZIAŁ IV. Prawa wewnątrz Spółdzielcze.

§ 9

1. Wnioski członków powinny być rozpatrywane w terminie 14 dni od ich złożenia. O sposobie załatwiania Zarząd powiadamia zainteresowanego na piśmie. Odmowne załatwienie wniosku wymaga uzasadnienia.
2. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie od decyzji Zarządu w terminie trzech miesięcy.
3. Uchwała Walnego Zebrania Członków jest ostateczna w Spółdzielczym postępowaniu.
4. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.
- 4a. W lokalu mieszkalnym członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, a w szczególności nie będzie oddziaływać negatywnie na sąsiadujące mieszkania i naruszać porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności, np. otwarcie biura, usługi domowe, itp. członek winien powiadomić Zarząd Spółdzielni z 14. dniowym wyprzedzeniem. Zarząd w ciągu 2 tygodni od otrzymania pisemnego zawiadomienia wyraża zgodę na wykonywanie określonej działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym. Zarząd może odmówić udzielenia zgody uzasadniając swą decyzję na piśmie. Wykorzystanie mieszkania na cele użytkowe może rodzić obowiązek ponoszenia podwyższonych opłat od całości lub części mieszkania. Wysokość opłat ustala Rada Nadzorcza.
5. Zasady użytkowania lokali w mieszkaniach Spółdzielni oraz zasady porządku i współżycia mieszkańców określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością. Za używanie lokali członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, do których zalicza się koszty eksploatacji nieruchomości, dostawy energii cieplnej na cele grzewcze i podgrzanie wody, dostawy zimnej wody, odprowadzenia ścieków, wywozu śmieci, działalności społeczno-wychowawczej, odpisy na fundusz remontowy, koszty zarządu, podatki i opłaty gruntowe. Opłaty są ustalane z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych 1 m² powierzchni użytkowej, od lokalu lub ilości osób korzystających z danego lokalu, a także na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala Rada Nadzorcza w drodze Uchwały.
7. także na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów.
8. Od nieuregulowanych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Członek Spółdzielni nie może samodzielnie potrącać swoich należności z należnościami Spółdzielni.

ROZDZIAŁ V. Ustanie członkostwa.

§ 10

1. Ustanie członkostwa w Spółdzielni następuje wskutek:

- a) w razie zgonu członka
- b) wypowiedzenia członkostwa przez członka

Termin na opróżnienie lokalu mieszkalnego po wygaśnięciu prawa do lokalu wynosi 3 miesiące po upływie okresu wypowiedzenia .

2. Członek Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym do Zarządu, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

ROZDZIAŁ VI. Skutki ustania członkostwa.

§ 11

W przypadku zgonu członka Spółdzielni wszelkie uprawnienia i obowiązki przechodzą na osoby dziedziczące po zmarłym.

§ 12

Członka zmarłego wykreśla się z rejestru ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

ROZDZIAŁ VII. Organy Spółdzielni.

§ 13

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie
 - b) Rada Nadzorcza
 - c) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. b) i c) odbywają się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołanie organów Spółdzielni lub poszczególnych ich członków odbywa się w głosowaniu tajnym.
4. Do organów Spółdzielni wymienionych w ust. 1 pkt. b) i c) wchodzi kandydaci, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych Uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za lub przeciw Uchwale.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania Uchwał określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
7. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie powyższego zakazu stanowi podstawę odwołania członka wymienionych organów oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przypadki w których:
 - a) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - b) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
8. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu określonego w ust. 7 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności i wystąpić z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o odwołanie lub uchylenie zawieszenia zawieszzonego członka Rady Nadzorczej. Zarząd obowiązany jest tę sprawę umieścić w porządku obrad najbliższego walnego Zgromadzenia.
9. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej.
10. W skład organów Spółdzielni nie mogą wchodzić członkowie, którzy zalegają w zobowiązaniach finansowych wobec Spółdzielni w kwocie przekraczającej dwu miesięczną opłatę za użytkowanie lokalu. W przypadku nie uiszczenia opłat z tytułu używania lokalu przez okres powyżej dwóch miesięcy Rada Nadzorcza może zawiesić tego członka w pracach każdego organu Spółdzielni i wystąpić z wnioskiem do właściwego organu o odwołanie.

§ 14

Walne Zgromadzenie

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Osoby małoletnie lub ubezwłasnowolnione biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych..
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych lokali mieszkalnych.
5. Czas trwania kadencji organów Spółdzielni trwa 3 lata.
6. Członek ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, osoby z pomocy których korzysta członek nie ma ją prawa zabierać głosu. W takim przypadku członek jest zobowiązany powiadomić o tym zarząd spółdzielni co najmniej na 7 dni przed terminem walnego zgromadzenia powiadomienie powinno zawierać co najmniej imię i nazwisko osoby i jej charakter zawodowy .

7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 15

1. Kompetencje Walnego Zgromadzenia:
 - a) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej oraz czynności dokonywanych przez Radę Nadzorczą
 - b) wybór i odwołanie Członków Rady Nadzorczej
 - c) wybór i odwołanie Członków Zarządu
 - d) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej
 - e) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej
 - f) rozpatrywanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Członkom Zarządu
 - g) podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej i pokrycia strat Spółdzielni
 - g1) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć
 - h) podejmowanie Uchwał odnośnie likwidacji Spółdzielni
 - i) uchwalanie zmian Statutu
 - j) uchwalanie Regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej
 - k) i inne określone ustawą.
2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) rady
 - b) przynajmniej 1/10, nie mniej niż 15 członków
4. Żądanie na zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 16

Czas, miejsce i porządek Walnego Zgromadzenia.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków.
2. Ogłoszenia powinny być wywieszane w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych domów na 21 dni przed zebraniem.
3. Porządek obrad podlega przegłosowaniu w ten sposób, że można skreślić pewne sprawy z porządku obrad, zmienić kolejność lub odroczyć rozpatrywanie do następnego posiedzenia.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów bez względu na liczbę obecnych członków, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.
5. Wszystkie głosowania są jawne, chyba że ustawa lub Statut stanowi inaczej.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni.
7. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą Uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu Spółdzielni.

§ 17

Obrady:

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie:
 - a) przewodniczący
 - b) sekretarz
 - c) dwóch asesorów.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje sekretarz i przewodniczący Prezydium Walnego Zgromadzenia.
5. Protokoły z Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
6. Protokoły przechowuje Zarząd w oddzielnej teczce.

§ 18

Rada Nadzorcza

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków Spółdzielni wybranych na okres 3-ich lat od daty wybrania.
- 2a. W skład Rady Nadzorczej wchodzi przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i dwóch członków.
3. Radę Nadzorczą wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.
4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa:
 - a) z upływem kadencji
 - b) odwołania większością głosów
 - c) zrzeczenia się mandatu
 - d) ustania członkostwa w Spółdzielni
 - e) wskutek śmierci.

§ 19

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - a) uchwalanie planów gospodarczych,
 - b) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - e) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
 - f) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - g) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - h) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - i) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - j) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - k) uchwalanie Regulaminu Zarządu, wynagradzania członków Zarządu,
 - l) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
 - m) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - n) podejmowanie uchwał w sprawie rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych,
 - o) podejmowanie uchwał w sprawie ustalania opłat za używanie lokali i dostawę mediów
 - p) inne sprawy określone ustawą i statutem,
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący co najmniej raz na kwartał.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek trzech członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu.
5. Rada Nadzorcza wybiera przewodniczącego Rady Nadzorczej.
6. Na posiedzenia Rady Nadzorczej zapraszani są członkowie Zarządu.
7. Zadaniem przewodniczącego jest koordynowanie działalności Rady.
8. Rada Nadzorcza może ze swojego grona powołać Komisję Rewizyjną.
9. Szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni.
10. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie kwartalnego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, w kwocie 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie wypłacane jest w formie kwartalnego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady w każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym kwartale. Jeżeli w danym kwartale posiedzenie Rady nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.

§ 20

Zarząd

1. Zarząd składa się od 2 do 3 osób, w tym z prezesa i jego zastępcy wybranych przez Walne Zgromadzenie.
- 1a. Członkowie Zarządu powinni posiadać umiejętności i doświadczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami. Pożądane jest, aby członkowie Zarządu posiadali wykształcenie wyższe lub średnie o profilu technicznym, ekonomicznym, prawniczym, inne o specjalności - zarządzanie

- nieruchomościami lub co najmniej 5-letni staż pracy w zakresie zarządzania nieruchomościami. Co najmniej jeden z członków zarządu powinien posiadać licencję zarządcy nieruchomości.
2. Walne Zgromadzenie może na wniosek Rady Nadzorczej odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
 3. Rada Nadzorcza z wybranymi Członkami Zarządu zawiera umowy o zatrudnieniu w Spółdzielni.
 4. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz.
 5. Do kompetencji Zarządu należy w szczególności:
 - a) prowadzenie ewidencji członków
 - b) kupno nieruchomości po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej
 - c) sporządzanie programów działalności społeczno-wychowawczej
 - d) ustalanie zakresu remontów i inwestycji oraz zasad ich finansowania
 - e) zabezpieczenie środków finansowych Członków Spółdzielni
 - f) sporządzanie różnych sprawozdań wymaganych przez obowiązujące prawo
 - g) zwoływanie Walnych Zgromadzeń
 - h) zwoływanie posiedzeń Zarządu
 - i) administrowanie zasobami Spółdzielni
 - j) zawieranie umów w imieniu Spółdzielni
 - k) zawieranie umów z wykonawcami remontów i wszelkimi podmiotami biorącymi udział w procesie inwestycyjnym.
 6. Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej zaciąga kredyty bankowe.
 7. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.
 8. Zarząd podejmuje wszelkie inne działania nie zastrzeżone w Ustawie lub Statucie do kompetencji organów Spółdzielni.
 9. Zarząd pracuje kolegialnie na zasadzie podziału czynności.
 10. Tryb podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu oraz sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 11. Wszelkie oświadczenia woli za Spółdzielnię składa Prezes oraz dodatkowo jeden z członków zarządu lub jeden z członków Zarządu wraz z osobą upoważnioną do tego przez Zarząd. W tym drugim przypadku druga osoba działa jako pełnomocnik.
 12. Oświadczenia, o których mowa w ust.11 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
 13. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.
 14. Zarząd może jednemu z członków Zarządu lub innej osobie udzielić pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju.

ROZDZIAŁ VIII. Gospodarka Spółdzielni.

§ 21

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 22

Fundusze i sposoby ich tworzenia.

1. Fundusz wkładów budowlanych, powstały z wpłat wkładów budowlanych.
2. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, który pochodzi z wpłat osób, którym przysługują lokale w spółdzielni.
3. Fundusz społeczno-wychowawczy pochodzący ze składek (wpłat) członków Spółdzielni.
4. Fundusz zaliczek na wkład budowlany.

§ 23

1. Nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych zasila fundusz remontowy Spółdzielni w następującej kolejności:
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 24

Wykreśla się.

§ 25

Spółdzielnia wchodzi w stan likwidacji:

- a) wskutek zmniejszenia się członków poniżej 10 osób.
- b) wskutek uchwał podjętych większością $\frac{3}{4}$ głosów na dwóch kolejnych po sobie następujących Walnych Zebraniach w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

§ 26

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nie uregulowanych w statucie, obowiązują ogólne przepisy prawa.

ROZDZIAŁ IX. Wkłady

§ 27

1. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztom budowy przypadającym na dany lokal. Jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy środków publicznych, to wysokość wkładu jest różnicą między pełnymi kosztami budowy a uzyskaną pomocą.
2. Wysokość wkładu budowlanego wylicza się w oparciu o regulamin Rady Nadzorczej.
3. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu.
4. Wysokość wkładu budowlanego, zaliczki na ten wkład oraz raty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Regulamin Rady Nadzorczej.
5. Przed przystąpieniem do remontu lub budowy Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych.
6. Koszty i wkłady budowlane ustala się dwuetapowo:
 - a) wstępnie – na podstawie zbiorowego zestawienia
 - b) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji.

ROZDZIAŁ X. Lokale i ich zamiana .

§ 28

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu”.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych z osobami zajmującymi mieszkania w budynkach stanowiących i nie stanowiących własność Spółdzielni.

ROZDZIAŁ XI. Prawo do lokalu .

Oddział 1

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 29

W budynkach stanowiących własność spółdzielni członkowie, którzy posiadali w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wydane na podstawie dotychczasowych przepisów, zachowują to prawo.

§ 30

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Wykreśla się.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokali obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Zachowanie formy notarialnej dotyczy też działu spadku i podziału majątku wspólnego.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, licytanta.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 31

1. W razie śmierci członka Spółdzielni i dziedziczenia po nim własnościowego prawa do lokalu przez 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 ustalającego, któremu ze spadkobierców przypadło Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub
 - c) wyznaczyć spośród siebie w terminie 1 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 bez prawa głosu.
3. Nabywca, spadkobierca, zapisobiorca, licytant stają się członkami spółdzielni z dniem nabycia prawa .
Nabywca, spadkobierca, zapisobiorca, licytant prawa jest zobowiązany zawiadomić niezwłocznie o tym spółdzielnię.

Oddział 2

Odrębna własność lokalu

§ 32

Z osobą ubiegającą się o budowę lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowę zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zobowiązuje ona strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto ma ona zawierać:

1. Zobowiązania osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.
2. Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów lokalu.
3. Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
4. Określenie rodzaju, położenia, powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do nich przynależnych.
5. Inne warunki, a w szczególności dotyczące:
 - a) rodzaju własności gruntów
 - b) terminów wpłat wkładu budowlanego
 - c) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu
 - d) kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, w tym opłat notarialnych i sądowych.

§ 33

1. Ustalenie kosztów budowy następuje w 2 etapach:
 - 1) wstępnie - przy podpisywaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu
 - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
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.

§ 34

1. Rozliczenie kosztu budowy poszczególnych lokali następuje w 2 etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, w terminie 3. miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej nowo oddawanych lokali uchwała Rada Nadzorcza.
3. Rozliczenie kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno – finansowych w tym:
 - a) określenie zakresu rzeczowego budowy
 - b) określenie rodzaju kosztów zaliczonych jako koszty budowy
 - 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 rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie mieszkania w stałe elementy kuchni, łazienki itd.)
 - e) możliwość zróżnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu cech funkcjonalno – użytkowych.
4. Założenia organizacyjno – finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 35

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

§ 36

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę lub Spółdzielnię, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego część wniesioną.
2. Zwrot wkładu następuje w terminie 90 dni od dnia rozwiązania umowy, bez oprocentowania.

§ 37

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 36 oraz do pokrywania pozostałych kosztów w wysokości przypadającej na jego lokal.

Oddział 3

Przeniesienie własności lokalu, do którego osobie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 38

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
 - a) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem
 - b) spłaty przypadającej na jej lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiadającej 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, a także wyceny przez biegłego pokrywa członek, na rzecz którego Spółdzielnia przenosi własność lokalu.

§ 39

Oplaty, o których mowa w § 37 wyliczone przez Spółdzielnię osoba jest obowiązana wnieść do Spółdzielni w terminie 2. miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

ROZDZIAŁ XII.

Wykreśla się.

ROZDZIAŁ XIII. Zmiana statutu.

§ 41

Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga Uchwał Walnego Zebrania podjętych większością 2/3 głosów.

§ 42

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez zebranie członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania .

§ 43

Traci moc Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 07.04.1994r.

§ 44

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Statucie stosuje się przepisy ustawy Prawo spółdzielcze i innych ustaw.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia *Andrzej Kapała*

Sekretarz Walnego Zgromadzenia *Barbara Kapała*

Prezes Zarządu *[Signature]*

Zastępca Prezesa Zarządu *Grażyna Pobiedzińska*