

Spis treści

I.	Postanowienia ogólne	2
II.	Członkowie Spółdzielni	3
III.	Wkłady	5
IV.	Ustanie członkostwa	5
V.	Prawa i obowiązki członków	6
VI.	Organy Spółdzielni	7
	A. Walne Zgromadzenie	8
	B. Rada Nadzorcza	10
	C. Zarząd	12
VII.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	13
VIII.	Prawa do lokali i miejsc postojowych	13
IX.	Przenoszenie własności lokali	15
X.	Użytkowanie lokali	16
XI.	Oplaty za użytkowanie lokali	17
XII.	Gospodarka Spółdzielni	19

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: Międzyzakładowa Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „STAĞIEWNA”

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdańsk.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia liczy co najmniej dziesięciu członków.

§ 3.

1. Spółdzielnia działa na zasadach określonych w niniejszym statucie, w ustawie z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r., poz. 1560, z późn. zm.) oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity - Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.).
2. Zmiana statutu spółdzielni wymaga uchwały walnego zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
3. Zarząd jest obowiązany uchwałę o zmianie statutu zgłosić w ciągu trzydziestu dni od daty jej podjęcia do sądu rejestrowego, załączając dwa odpisy protokołu walnego zgromadzenia.
4. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 4

Organem właściwym do publikowania ogłoszeń spółdzielczych przewidzianych w przepisach prawa jest „Monitor Spółdzielczy” wydawany przez Krajową Radę Spółdzielczą, z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 5.

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków i ich rodzin wynikających z posiadania przez nich własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, jak również prawa odrębnej własności lokalu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
3. Dla realizacji celów spółdzielni, Spółdzielnia może:
 - a. ustanawiać i przenosić odrębną własność wybudowanych, lub nabytych przez Spółdzielnię lokali na rzecz członków, na zasadach określonych przez Statut, umowę z członkiem Spółdzielni i ustawę z dnia 16 września 1982r Prawo Spółdzielcze i ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach Mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami)
 - b. wynajmować lokale będące własnością Spółdzielni zarówno jej członkom jak i osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni, wg zasad określonych przez Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. **Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia:**
 - a. *nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,*
 - b. *zarządza majątkiem własnym,*
 - c. *zarządza majątkiem oddanym jej w zarząd powierzony,*
 - d. *wykonuje czynności administracyjne, organizacyjne i prawne niezbędne do*

realizacji zadań wynikających ze Statutu.

- 5. Zarząd Spółdzielni może powierzyć czynności administracyjne, w tym administrowanie nieruchomościami Spółdzielni, podmiotowi zewnętrznemu. Zakres uprawnień i obowiązków podmiotu administrującego określa zawarta z nim umowa.**

II. Członkowie Spółdzielni

§ 6.

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której
 - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni. Może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
6. Członkostwo w spółdzielni powstaje:
 - A. z mocy prawa z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta);
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 cytowanej ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - B. w wyniku przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, który wyraził wolę uzyskania statusu członka. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio
7. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ tej

ustawy.

8. 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 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.
9. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zwiadamia spółdzielnię niezwłocznie o nabyciu prawa.

§ 7.

Członek Spółdzielni zobowiązany jest do złożenia i aktualizacji deklaracji/ankiety, zawierającej co najmniej:

- a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę
- b) nr PESEL lub nr KRS;
- c) dane dotyczące wkładów
- d) oświadczenie o wyrażeniu zgody na administrowanie i przetwarzanie danych osobowych w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami;
- e) dane kontaktowe oraz adres do korespondencji (o ile jest inny niż wskazany adres zamieszkania);

§ 8.

1. ***W przypadku gdy przyjęcie w poczet członków następuje inaczej aniżeli z mocy prawa, przyjęcie w poczet członków następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.***
2. ***Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia przez ubiegającego się oświadczenia woli uzyskania statusu członka.***
3. ***O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania.***
4. ***Odwołanie, o którym mowa w ust. 3, powinno być rozpatrzone przez Walne Zgromadzenie najpóźniej w ciągu sześciu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. O decyzji Walnego Zgromadzenia zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.***

§ 9.

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podgalałego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 6.

III. Wkłady

§ 10. (uchylony)

§ 11.

1. Wkład budowlany wnoszony jest sukcesywnie na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość wpłat na wkład budowlany oraz ich terminy określa Zarząd Spółdzielni.
3. Na wkład budowlany może być zaliczona wartość prac i materiałów wniesionych przez członka. Wyceny wkładów dokonanych w innej formie niż pieniężna dokonuje Zarząd.

IV. Ustanie członkostwa

§ 12.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 13.

1. Właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym nastąpiło złożenie wypowiedzenia.
4. Za datę wystąpienia uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 14. (uchylony)

§ 15. (uchylony)

§ 16. (uchylony)

§ 17. (uchylony)

§ 18.

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 19.

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie

przewiduje statut, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem (zwrotnym poświadczeniem odbioru).

2. Spółdzielnia doręcza pisma i uchwały członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma i uchwały zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo.

V. Prawa i obowiązki członków

§ 20.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa wynikające z postanowień Statutu oraz przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują w szczególności następujące prawa:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, w tym poprzez zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem współdecydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym w Statucie do zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw.
 - 4) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów,
 - 5) prawo ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w niniejszym Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 6) prawo żądania przekształcenia przysługującego członkowi Spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia tego prawa na rzecz członka,
 - 7) prawo żądania przeniesienia na członka ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu, jeżeli przysługuje mu, jako członkowi, prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
 - 8) prawo zaznajomienia się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust.3
 - 9) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 10) prawo wglądu do zapisów w rejestrze członków Spółdzielni w zakresie dotyczącym jego osoby oraz prawo przeglądania własnych akt członkowskich prowadzonych przez Spółdzielnię,
 - 11) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa, Statutu lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka,
 - 12) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych, zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 13) prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług na zasadach określonych w Statucie i regulaminach wydanych na jego podstawie,
 - 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat oraz kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bądź na drodze sądowej,
 - 15) prawo dochodzenia swoich praw w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej.

3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 21.

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest:
 - 1) (uchylony)
 - 2) wnieść w ustalonej wysokości wkład budowlany (ewentualnie zaliczkę na wkład budowlany), chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - 3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, prawa do miejsca postojowego,
 - 4) uiszczać terminowo opłaty z tytułu uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
 - 5) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
 - 7) zawiadamić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
 - 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 9) w przypadku złożenia wniosku o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego przewłaszczenia lokalu oraz pokryć koszty przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu oraz prawa do miejsca postojowego na swoją rzecz.
2. Członek Spółdzielni nie odpowiada za zobowiązania Spółdzielni wobec jej wierzycieli.

VI. Organy Spółdzielni

§ 22

1. Organami Spółdzielni są:
 - a. Walne Zgromadzenie,
 - b. Rada Nadzorcza,
 - c. Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni odbywają się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy kolejno otrzymali największą ilość głosów. W przypadku uzyskania równej ilości głosów w stosunku do nieobsadzonego mandatu przeprowadza się dodatkowe głosowanie.
4. 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/ kandydatowi.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy funkcjonowania tych organów.

6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu jak i kandydaci na członków tych organów, nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach bezpośrednio ich dotyczących i nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
7. Członkowie organów Spółdzielni innych niż Zarząd pełnią swoje funkcje społecznie.

A. Walne Zgromadzenie

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
- 2¹ Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
- 2² Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Każdy członek ma tylko jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów i lokali.

§ 24.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni oraz jej działalności społecznej i kulturalnej,
2. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
3. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
5. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu oraz innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć oraz o podejmowaniu nowej działalności gospodarczej,
8. podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni, nie wymienionych w statucie oraz ustalanie wysokości funduszu nagród,
9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią i podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
10. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od podjętych w I instancji uchwał Rady Nadzorczej.
11. uchwalanie zmian statutu,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego lub wystąpienia z niego,
13. upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego lub spółki prawa handlowego,
14. wybór delegatów na zjazd związku bądź podmiotów gospodarczych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
15. uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 25.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku - w ciągu 6 m-cy po upływie

- roku obrachunkowego.
2. Zarząd zobowiązany jest do zwołania Walnego Zgromadzenia na żądanie:
 - a. Rady Nadzorczej,
 - b. przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni.
 3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
 4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 26.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego 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.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Projekty uchwał, sprawozdania i materiały związane tematycznie z porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań o których mowa w ust.2, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, lub jego pierwszej części.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 27.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 26. Wyjątek od tej zasady ustala się dla odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpoznanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmieniać kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że statut przewiduje większość kwalifikowaną.
5. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a. 3/4 dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni,
 - b. 3/4 dla podjęcia uchwały o przywróceniu działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji w trybie art. 113 § 1 pkt 3 ustawy,
 - c. 2/3 dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, lub o podziale Spółdzielni,
6. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
7. Na żądanie 1/10 obecnych, przewodniczący zarządza tajne głosowanie, z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia

8. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza.
9. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
10. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 28

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

§ 29.

Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

B. Rada Nadzorcza

§ 30.

1. Rada Nadzorcza zwana dalej „Radą” sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej ilości kandydatów.
3. Do Rady mogą być wybrani wyłącznie członkowie spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba wskazana przez tę osobę prawną jako jej przedstawiciel. Pismo wskazujące kandydaturę członka Spółdzielni, lub przedstawiciela osoby prawnej powinno być skierowane do Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, powinno zawierać imiona, nazwisko, datę urodzenia, PESEL, miejsce zamieszkania oraz krótka charakterystykę społeczno-zawodowa kandydata. Nadto, do pisma powinno być załączone oświadczenie kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie. Nieobecność kandydata na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia nie wyklucza możliwości jego wyboru.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
5. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej spółdzielni.
6. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.
7. Mandat członka wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany
8. Członek Rady Nadzorczej może sprawować swoją funkcję nie dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
9. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie przed upływem kadencji większością 2/3 głosów.
10. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - a. odwołania, o którym mowa w ust. 9,
 - b. ustania członkostwa zgodnie z ust. 5
 - c. pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - d. ustania członkostwa w spółdzielni,
 - e. odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
 - f. ustania członkostwa rekomendującej osoby prawnej
11. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, skład Rady może być uzupełniony do końca kadencji przez członka wybranego na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 31.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, przyjęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) wybór lub powoływanie i odwoływanie Zarządu,
 - 7) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrz-spółdzielczego,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 9) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) podejmowanie uchwał w związku z wynikami lustracji,
 - 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
 - 14) uchwalanie regulaminu Zarządu, używania lokali i zasad porządku domowego, a także innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu i reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - 16) reprezentowanie Spółdzielni w sprawach o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, wniesionych przez Zarząd.
 - 17) dokonywanie czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa**
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt. 15 i 16, uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej.
 3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 32.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
3. Rada Nadzorcza, w głosowaniu tajnym, wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.
4. Przewodniczący Rady Nadzorczej i jego zastępca stanowią prezydium Rady, które organizuje pracę Rady.
5. Członek Rady Nadzorczej nie może być pełnomocnikiem Zarządu Spółdzielni ani pozostawać w związku małżeńskim czy stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej z członkami Zarządu.

§ 33.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały na posiedzeniach w sprawach wymienionych w porządku obrad przesłanym jej członkom przez Przewodniczącego Rady, co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem,
2. Rada zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności więcej niż połowy jej członków.
3. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów.
4. Poza wyjątkami szczegółowo wymienionymi w Statucie, Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym.
5. Szczegółową strukturę Rady, tryb jej obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Rady Nadzorczej.

C. Zarząd

§ 34.

1. **Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy. Uprawnienia Zarządu realizuje Prezes Zarządu.**
2. **Prezes Zarządu lub ustanowieni przez niego pełnomocnicy, nie mogą być jednocześnie członkami Rady Nadzorczej.**
3. **Prezesem Zarządu nie może być osoba pozostająca w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej z członkiem Rady Nadzorczej.**
4. **Prezesa Zarządu wybiera na czas nieokreślony Rada Nadzorcza spośród kandydatów wyłonionych w drodze konkursu.**
5. **Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba, która:**
 - a. **posiada pełną zdolność do czynności prawnych,**
6. **Z Prezesem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.**
7. **Prezes Zarządu może być odwołany:**
 - a) **przez Radę Nadzorczą w każdej chwili, odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia,**
 - b) **przez Walne Zgromadzenie w przypadku nie udzielenia absolutorium.**
8. **Odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.**
9. **Prezes Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji. Rezygnację składa się na piśmie.**

§ 35.

1. **Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.**
2. **Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.**
3. **Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.**
4. **Decyzje Zarządu są podejmowane w formie uchwał.**
5. **Zarząd może udzielić innej osobie – pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.**
6. **Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 5, wyłączone są decyzje w sprawach:**
 - a) **sprawy członkowsko-mieszkaniowe,**
 - b) **sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,**
 - c) **nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,**

- d) *projekty uchwał i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,*
 - e) *ustalania wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzania regulaminu pracy.*
7. *Nie wyklucza to uprawnień Zarządu do podejmowania decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni wiążącej pełnomocników.*

§ 35¹.

1. *Oświadczenia woli za spółdzielnię składa Prezes Zarządu i pełnomocnik lub dwaj pełnomocnicy. Pełnomocników, o których mowa w zdaniu poprzednim ustanawia Prezes Zarządu spośród członków Spółdzielni. Pełnomocnicy ci podlegają wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego.*
2. *Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.*
3. *Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo Prezesowi Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem spółdzielni.*

VII. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 36.

1. Wnioski członków Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią powinny być rozstrzygane w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia, z powiadomieniem członka o terminie trzymiesięcznym.
2. O uchwale organu Spółdzielni członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie do odwołania się od tej uchwały w przewidzianym terminie i o skutkach jego niezachowania.
3. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia, zaś o uchwale właściwego organu członek powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
5. Decyzja Rady Nadzorczej oraz decyzja Zarządu, od której nie zgłoszono odwołania w terminie przewidzianym w ust. 3, są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji służy odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia.

VIII. Prawa do lokali i miejsc postojowych

§ 37.

1. Członek spółdzielni może posiadać:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego/użytkowego,
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego/użytkowego;
 - 3) spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu;
 - 4) ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego;

§ 38.

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.

§ 39.

Członkowi Spółdzielni może przysługiwać więcej niż jedno prawo do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego/użytkowego, prawo odrębnej własności lokalu, a także spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

§ 40.

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

§ 41.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 42.

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

§ 43.

W stosunku do osób korzystających z danego lokalu, którzy długotrwale zalegają z zapłatą opłat, rażąco lub uporczywie wykraczają przeciwko obowiązującemu

porządkowi domowemu, albo w skutek niewłaściwego zachowania się czynią korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, stosuje się odpowiednio przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

IX. Przenoszenie własności lokali

§ 44.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu i przeniesieniu tego prawa na rzecz osoby, która wniosek złożyła po dokonaniu:
 - a. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 49.
 - b. spłaty przypadającego na ten lokal wkładu budowlanego
 - c. spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - a. wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1,
 - b. koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym,
 - c. koszty związane z scalaniem, rozgraniczaniem, podziałem nieruchomości wpisami i zaświadczeniami z ewidencji gruntów i budynków, wykonania niezbędnych prac geodezyjnych itp. zmierzających do określenia przedmiotu odrębnej własności obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Osoba, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu zobowiązana jest dokonać spłat i pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 1 i 2 pkt. c w terminie ustalonym przez Zarząd.
4. Szczegółową procedurę realizacji wniosków, o których mowa w ust. 1 reguluje Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 45.

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich:
 - a. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 49.
 - b. spłaty przypadającego na to miejsce postojowe wkładu budowlanego
 - c. spłaty przypadających na to miejsce postojowe zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się wielostanowiskowy garaż podziemny
2. Koszty przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, a w szczególności:
 - a. wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1,
 - b. koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym,
 - c. koszty związane z scalaniem, rozgraniczaniem, podziałem nieruchomości wpisami i zaświadczeniami z ewidencji gruntów i budynków, wykonania niezbędnych prac geodezyjnych itp. zmierzających do określenia przedmiotu odrębnej własności obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia przenosi udziały we współwłasności garażu.
3. Osoba, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia ułamkowego udziału we

współwłasności tego garażu zobowiązana jest dokonać spłat i pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 1 i 2 pkt. c w terminie ustalonym przez Zarząd.

4. Szczegółową procedurę realizacji wniosków, o których mowa w ust. 1 reguluje Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

X. Użytkowanie lokali

§ 46.

Zasady używania lokali będących własnością spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 47.

1. Wynajmowanie, lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka, lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu użytkowania lokalu, lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie, o którym mowa w ust. 1, miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka, lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dotyczące wynajmu, lub nieodpłatnego użyczenia lokalu bądź jego części, wygasają wraz z wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 48.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - a. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b. zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do

- wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

XI. Opłaty za użytkowanie lokali

§ 49.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - b. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali
 - c. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości i urządzeń wspólnych w częściach przypadających na ich lokale,
 - d. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - e. działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię,
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości i urządzeń wspólnych w częściach przypadających na ich lokale,
 - b. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 53.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości i urządzeń wspólnych,
 - c. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
 - d. działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię,
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 53.
5. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z prowadzonej przez spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§ 50.

Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 49 ust. 1- 4
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3) ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości

§ 51.

1. Opłaty, o których mowa w § 49 ust. 1-4, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielni przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych.
3. Członek spółdzielni nie może sam dokonywać potrąceń swoich należności względem spółdzielni z zobowiązań z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1.
4. Opłaty, o których mowa w § 49 ust. 1-4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w przepisach.
5. Za opłaty, o których mowa w § 49 ust. 1-4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 52.

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 49 ust. 1-4, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

§ 53.

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

§ 54.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię w ramach zarządu powierzonego, a przychodami z opłat, o których mowa w § 49 ust. 1-4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. 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 niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

XII. Gospodarka Spółdzielni

§ 55.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swych członków.
2. Majątek Spółdzielni stanowi prywatną własność jej członków.
3. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytem bankowym, lub innymi środkami finansowymi.
4. Zaciągnięcie kredytu bankowego każdorazowo wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.
5. Za swoje zobowiązania Spółdzielnia odpowiada całym swoim majątkiem.
6. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
7. Sprawozdania roczne, łącznie z rachunkami wyników i sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać i żądać kopii na zasadach, o których mowa w § 20 ust. 4..

§ 56.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a. (uchylony)
 - b. fundusz zasobowy,
 - c. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - a. na remonty zasobów lokalowych,.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałami Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1-3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 57

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości.
2. Uchwałę o zleceniu badania i wyborze audytora podejmuje Rada Nadzorcza

§ 58.

Likwidacja, połączenie, podział i upadłość spółdzielni zachodzą w przypadkach i na zasadach określonych przepisami prawa.

Zmiany do Statutu przyjęto Uchwałą nr 9 Walnego Zgromadzenia z dnia 29/07/2020 roku.