

STATUT

Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej

„SZTUKA”

Warszawa ul. Dzika 15

JEDNOLITY TEKST

Warszawa 12.06.2018r.

Spis treści:

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	4
III. WKŁAD BUDOWLANY	11
IV. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	12
V. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	16
VI. UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH	18
VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	21
Walne Zgromadzenie Członków	21
Rada Nadzorcza	24
Zarząd Spółdzielni	25
VIII. RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁDZIELNI	27
IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	29

STATUT

Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SZTUKA”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Sztuka” jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym zorganizowanym dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin przez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

§2

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SZTUKA”
2. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa, ul. Dzika 15.
3. Spółdzielnia działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§3

Ilekróć w niniejszym statucie jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „SZTUKA” w Warszawie
2. Statucie – należy przez to rozumieć statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SZTUKA” w Warszawie
3. Walnym Zgromadzeniu – należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SZTUKA” w Warszawie,
4. Radzie – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SZTUKA” w Warszawie
5. Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SZTUKA” w Warszawie
6. członku - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, posiadającą prawo do lokalu i wpisaną do rejestru członków pod danym numerem, który wpłaciła wymagany udział oraz wkład,
7. zasobach - należy przez to rozumieć budynki stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SZTUKA” w Warszawie.

§4

Podstawowym celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz miejsc postojowych w garażach podziemnych budynków stanowiących mienie Spółdzielni oraz nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, a w miarę możliwości wynajem pomieszczeń gospodarczych.

§5

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów prawa i niniejszego statutu.

§6

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) administrowanie i zarządzanie nieruchomościami na własny rachunek,
 - 2) eksploatacja istniejących zasobów mieszkaniowych,
 - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) sprzedaż lokali i miejsc postojowych.
2. Do przedmiotu działalności Spółdzielni należy w szczególności:
 - 1) nabywanie gruntów, budowa lub nabywanie budynków w celu ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
 - 2) nabywanie gruntów, budowa lub nabywanie budynków w celu ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) zaspokajanie w miarę możliwości, socjalnych i kulturalnych potrzeb członków i ich rodzin.
3. W celu realizacji przedmiotu działalności Spółdzielnia może w szczególności:
 - 1) zarządzać nieruchomościami,
 - 2) zarządzać innymi nieruchomościami na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
 - 3) budować domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne środki trwałe, potrzebne do realizacji jej celów statutowych,
 - 4) wydzierżawiać lub wynajmować członkom i innym osobom grunty lub inne nieruchomości i obiekty, stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 5) zaciągać kredyty bankowe na cele budowlane, remontowe, modernizacyjne i na działalność bieżącą.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§7

1. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywa własności”.
 - 1) Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
 - 2) Osoby fizyczne mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych oraz nie mające zdolności do czynności prawnych nie mogą wchodzić w skład organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli.
 - 3) 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..
 - 4) Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności..
 - 5) Przepis pkt 3 i 4 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa

w art. 17¹⁹, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ *uosm*.

2. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności:
 - 1) Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
 - 2) Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
 - 3) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. 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 6 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 3 powyżej.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§8

1. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni składa deklarację członkowską, która powinna zawierać:
 - imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
 - PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna,
 - adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
 - miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
 - adres korespondencyjny,
 - dane kontaktowe: nr telefonu, email,
2. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności,
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 10. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Członkostwo właścicieli lokali powstaje na podstawie uchwały Zarządu w dacie podjęcia uchwały Zarządu o przyjęciu w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu,

§9

1. O przyjęciu do Spółdzielni, w przypadkach gdy członkostwo nie powstaje z mocy prawa, decyduje Zarząd, mając na uwadze możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich przyszłych członków, w ramach posiadanych zasobów mieszkaniowych.
2. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni, o ile członkostwo nie powstaje z mocy

prawa, decyduje Zarząd, podejmując stosowną uchwałę. Przyjęcie winno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członów Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych, z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu w poczet członków.

3. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od daty złożenia deklaracji a zainteresowany powinien być o tym powiadomiony w ciągu dwóch tygodni od daty jej powzięcia.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zainteresowanemu służy prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o tej uchwale wraz z jej uzasadnieniem.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Jeżeli z wnioskiem o przyjęcie do Spółdzielni zgłasza się kilku uprawnionych sprawy ich roszczeń rozstrzyga Sąd. Termin wystąpienia do Sądu wyznacza Zarząd. Po bezskutecznym upływie określonego terminu uchwałę podejmuje Zarząd.
7. Zarząd Spółdzielni, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej i prawnej spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.

§10

Członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności:

1. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni oraz zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością ustawową i statutową,
2. czynne i bierne prawo wyborcze, na zasadach określonych w przepisach ustaw i postanowieniach statutu,
3. prawo do otrzymania w sposób i w terminie określonym w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
4. prawo przeglądania protokołów Walnego Zgromadzenia,
5. prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
6. prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
7. 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.
Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
8. prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, w przypadkach określonych w przepisach ustawy i postanowieniach statutu,
9. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach dotyczących stosunków między członkiem a Spółdzielnią, na zasadach i w terminach określonych w statucie,
10. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni, oraz jej usług,
11. prawo do występowania na drogę postępowania sądowego w przypadkach określonych w ustawach, regulujących działalność Spółdzielni i w przypadkach określonych w postanowieniach statutu Spółdzielni.
12. prawo wglądu do pozostałych dokumentów Spółdzielni oznacza prawo członka do robienia notatek i odpisów we własnym zakresie, bez wynoszenia dokumentów poza teren biura Spółdzielni. Prawo to nie umożliwia sporządzania przez członków ani wydawania im kserokopii tych pozostałych dokumentów.

§11

Członek Spółdzielni obowiązany jest w szczególności:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład budowlany,
3. uzupełnić wkład budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
4. uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali,
5. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem w należącym do niego lokalu mieszkalnym,
6. korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń oraz nieruchomości wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym członkom i osobom uprawnionym,
7. udostępnić i umożliwić, na żądanie Spółdzielni, wejście do lokali i budynku o ile jest to potrzebne do przeprowadzenia prac i robót konserwacyjnych, modernizacyjnych, remontowych, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia, elementy wyposażenia i instalacje oraz dla dokonania przeglądu stanu techniczno- użytkowego lokalu oraz budynku i jego pomieszczeń, a także celem dokonania kontroli sprawności urządzeń pomiarowych oraz wykonania operatu szacunkowego lub inwentaryzacji architektonicznej,
8. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
9. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie techniczno- użytkowym,
10. przystąpić w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy o ustanowienie własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym, albo umowy przeniesienia własności lokalu albo ustanowienie odrębnej własności,
11. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu,
12. ponosić koszty szkód w mieniu spółdzielczym spowodowanych przez niego lub osoby i zwierzęta przebywające w jego lokalu.

§12

1. Opłaty, o których mowa w §11 ust. 4 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem oddania członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, nie później jednak niż po upływie 30 dni, licząc od dnia oddania członkowi do dyspozycji przeznaczonego dla niego lokalu.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia ma prawo naliczać i pobierać odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia.
3. Członek nie może potrącać żadnych swoich należności i wierzytelności obciążających Spółdzielnię z opłatami za używanie lokali. Członek nie może uzależniać terminowego wnoszenia opłat za używanie lokalu od wykonania wobec niego przez Spółdzielnię jakichkolwiek zobowiązań oraz z tego tytułu samowolnie obniżać opłat za używanie lokalu.
4. Za termin uiszczenia świadczeń z tytułu opłat za używanie lokalu na rzecz Spółdzielni uważa się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Spółdzielni.
5. Postanowienia statutu o opłatach za używanie lokali stosuje się odpowiednio do opłat za miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.

§13

Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

§14

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu i ustanowienie do niego prawa
- 5) podjęcia przez właścicieli lokali, o których mowa w art. 24 ust. 1 ustawy, uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali

2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytułu prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

3. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiąc. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.

4. W okresie wypowiedzenia członek winien uregulować swoje zobowiązania wobec Spółdzielni.

5. Osoba, której członkostwo w Spółdzielni ustało a nadal zamieszkuje lub posiada lokal w jej zasobach, obowiązana jest do ponoszenia wszelkich opłat na rzecz Spółdzielni, tak jak jej członek.

6. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

§15

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być przesyłane osobom zainteresowanym listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na ostatni podany przez nich adres.
3. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu lub niepodjęcia przesyłki awizowanej uważa się za doręczone prawidłowo.
4. Członek Spółdzielni może zawiadomić Zarząd o planowanej dłuższej nieobecności i niemożności odbierania w tym czasie przesyłek, co uchyla skutek doręczenia, opisany w ust.2

§16

1. Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
3. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w

terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.

4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w ciągu 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni.
6. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§17

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona, nazwiska, miejsca zamieszkania, liczbę zadeklarowanych udziałów, wysokość wniesionego wkładu, zmiany danych w tym zakresie oraz datę przyjęcia w poczet członków i datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo wglądu do rejestru.

III. WKŁAD BUDOWLANY

§18

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. W wysokość wkładu nie jest wliczona wartość gruntu.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust.1 i 2 rozumie się koszt zadania inwestycyjnego przypadającego na poszczególne lokale budowane przez Spółdzielnię.

§19

1. Członek spółdzielni obowiązany jest wnieść wkład budowlany w całości przed uzyskaniem przydziału lokalu.
2. Wkład budowlany dla mieszkań budowanych w systemie bezkredytowym uczestniczący w finansowaniu tej budowy członkowie wnoszą zaliczkowo przed rozpoczęciem budowy, a pozostałą część w trakcie budowy na zasadach ustalonych przez Zarząd.
3. Wysokość wkładu budowlanego, zaliczki oraz wysokość i terminy uiszczania kolejnych wpłat określa Zarząd, uwzględniając warunki realizacji budowy.

§20

1. Przed przystąpieniem do realizacji zadania inwestycyjnego Walne Zgromadzenie Członków uchwała rodzaj inwestycji, warunki i zasady jej finansowania oraz zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia równowartości wkładów budowlanych, uwzględniając w szczególności zakres rzeczowy realizowanego zadania inwestycyjnego.

2. Koszty budowy lokali oraz miejsc postojowych ustala się w dwóch etapach:
 - wstępnie- na podstawie dokumentacji projektowo- kosztorysowej danego zadania inwestycyjnego i w oparciu o planowany członkowski koszt budowy,
 - ostatecznie- w terminie 6 miesięcy po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego przez Zarząd Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady finansowania i rozliczania kosztów budowy dla noworealizowanych inwestycji określa Rada.
4. Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych w eksploatowanych zasobach Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę.

IV. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§21

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni prawo używania lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje członkom, którym je przydzielono na takich zasadach.
2. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego obowiązany jest wnieść wkład budowlany na zasadach określonych w statucie.

§22

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji, może być obciążone hipoteką. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obejmuje także zbycie wkładu budowlanego. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu budowlanego jest nieważne. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wymaga formy aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa w drodze umowy lub licytacji oraz spadkobiercy i zapisobiorcy, jeżeli odpowiadają oni wymaganiom statutu.
5. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między spółdzielnią a członkiem umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa taka, pod rygorem nieważności, winna być zawarta na piśmie.

§23

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w trakcie 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 prawa do lokalu stosuje się odpowiednio, w kwestiach nieuregulowanych, przepisy o wspólności ustawowej.
3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie powoduje ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Jednakże sąd,

stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, na żądanie jednego z małżonków, może znieść wspólność tego prawa.

4. Jeżeli stosunki między małżonkami podlegają wspólności ustawowej wkład budowlany należy przed przydziałem do obojga małżonków
5. Po ustaniu małżeństwa byli małżonkowie winni w terminie 6 miesięcy zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania o podział tego prawa.
6. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni winna złożyć deklarację członkowską w ciągu trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło jej prawo do lokalu.
7. Jeżeli byli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 5 Zarząd wyznaczy im dodatkowy termin, nie krótszy niż trzy miesiące, uprzedzając o możliwości wygaśnięcia prawa do lokalu.

§24

Lokal, do którego spółdzielcze prawo wygasło może być przydzielony innemu członkowi spółdzielni dopiero po jego opróżnieniu przez dotychczasowych użytkowników. Opróżnienie lokalu powinno nastąpić nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa.

§25

Zarząd prowadzi rejestr lokali mieszkalnych, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§26

1. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków członkiem Spółdzielni może być tylko jeden z pozostałych współuprawnionych. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru uprawnionego dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców winni 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 powyższego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§27

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może wystąpić na drogę sądową w sprawie sprzedaży prawa do lokalu w drodze licytacji, w oparciu o odpowiednie zastosowanie przepisów ustawy o własności lokalu. Z żądaniem, o którym mowa powyżej, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§28

1. Na pisemny wniosek członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, określonych w umowie, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
 - c) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - d) spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty założenia księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu,
3. Na pisemny wniosek członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat należności, o których mowa w ust. 1 lit. a-d.
4. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków w ułamkowych udziałach w tej współwłasności garażu pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na zasadach określonych w ust.2.

§29

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka lub osobę nie będącą członkiem, całego lokalu lub jego części nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. W przypadku ubiegania się przez członka lub osobę nie będącą członkiem o zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, wymagana jest zgoda Zarządu Spółdzielni wyrażona w formie pisemnej.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności w terminie 14 dni od dnia jej dokonania. Po upływie tego terminu, Spółdzielnia, która mimo braku powiadomienia, powzięła wiadomość w powyższej kwestii, ma prawo sama ustalić odpowiednią wysokość opłat za używanie lokalu.
4. Umowy zawarte przez członka lub osobę nie będącą członkiem w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§30

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach swoich możliwości może dokonać zamiany jego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na inny lokal. Zamian taka polega na ustanowieniu prawa do lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego lub na wzajemnym przekazaniu za zgodą Spółdzielni lokali przez członków uczestniczących w zamianie.

2. Jeżeli zamiana obejmuje lokale, do których przysługuje członkom spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym do miejsca postojowego w garażu, a także prawo odrębnej własności lokalu i ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego, dokonanie zamiany wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

V. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej, winna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto zawierać:
 - a) oświadczenie Spółdzielni o posiadanym tytule prawnym do gruntu,
 - b) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - c) 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,
 - d) określenie rzeczowego zakresu robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - e) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - f) określenie terminu zakończenia zadania inwestycyjnego oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu,
 - g) określenie terminu ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego i ustalenia wysokości wkładu budowlanego, zgodnie z postanowieniami Statutu,
 - h) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
 - i) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej.
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.

§32

Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, podlega egzekucji i przechodzi na spadkobierców.

Nabycie ekspektatywy obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część
Umowa zbycia ekspektatywy powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§33

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu gdy osoba, o której mowa w ust.1 powyżej lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie pokrywa,

zgodnie ze swoim zobowiązaniem, kosztów zadania inwestycyjnego części przypadającej na jej lokal i nie wnosi wymaganego wkładu budowlanego oraz nie uczestniczy w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa lub znacznie utrudniona.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

4. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed ustanowieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu budowlanego w wysokości nominalnej.

Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy. Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od dnia zawarcia nowej umowy o budowę danego lokalu.

§34

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów wymagane jest pozwolenie na użytkowanie, najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Do czasu ustanowienia odrębnej własności lokal pozostaje w dyspozycji Spółdzielni, na prawach własnościowego prawa do lokalu.

§35

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości określa umowa.

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

§36

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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 1 miesiąc, wyboru uprawnionego dokonuje Spółdzielnia.

2. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.

3. Spółdzielnia nie może odmówi przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy, licytanta i obdarowanego.

4. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu.
5. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§37

Postanowienia statutu o odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

VI. UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH

§38

1. Zajmowany przez członka lokal powinien być używany na cele mieszkalne.
2. W lokalu tym członek spółdzielni może wykonywać czynności zawodowe, o ile nie narusza to substancji budynku i nie są one szkodliwe lub uciążliwe dla współmieszkańców.
3. Niedopuszczalna jest zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na inny bez zgody Spółdzielni.
4. Instalowanie przez członków Spółdzielni wszelkich urządzeń na częściach wspólnych nieruchomości wymaga uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni.
5. Instalowanie urządzeń emitujących hałas, powodujących drgania lub w inny sposób uniemożliwiających lub utrudniających spokojne korzystanie z lokali przez członków Spółdzielni jest niedopuszczalne.

§39

Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego lub jego części wymaga powiadomienia Zarządu Spółdzielni, z zastrzeżeniem §41 niniejszego statutu.

§40

Szczególne zasady zamiany lokali, a także szczegółowe zasady użytkowania lokali i miejsc postojowych określają odrębne regulaminy uchwalone przez Radę.

§41

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali i miejsc postojowych, o których mowa w ust.1, na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni, przysługuje jej członkom.

§42

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania umowy oraz inne postanowienia określa umowa zawarta między Spółdzielnią, a najemcą

§43

W przypadku budowy lub nabywania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu i miejsc postojowych, warunki i zasady budowy lub nabywania tego rodzaju budynków oraz warunki sprzedaży znajdujących się w nich lokali miejsc postojowych określa Walne Zgromadzenie Członków w uchwalonych zasadach organizacyjno- finansowych.

§44

Lokal należący do Spółdzielni, do którego wygasły prawa innych osób Spółdzielnia może sprzedać w drodze przetargu na warunkach i zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§45

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków z działalności Spółdzielni. Osoby te nabywają prawo do pożytków z działalności Spółdzielni od 1 następnego miesiąca po zawiadomieniu, o którym mowa w art. 171 ust. 6 zdanie 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o nabyciu prawa.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
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 comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

5. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
6. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
7. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w ust.1 i 2, od chwili postawienia im lokali do dyspozycji.
8. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zalicza się m.in. wszelkie koszty wdrażania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez cały okres ponoszenia ich przez Spółdzielnię, w tym koszty scalania i podziału nieruchomości, koszty związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, wydzielaniem działek pod budynkiem lub budynkami, koszty prac geodezyjnych i kartograficznych, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, koszty związane z ustanowieniem prawa własności lub przeniesieniem praw własności lokali, a także inne koszty związane z wykonywaniem przepisów powołanej ustawy.

§46

1. Opłaty, o których mowa w §45 przeznaczane są na cele gospodarki zasobami mieszkaniowymi i obejmują one wszelkie koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z prowadzoną przez nią działalnością statutową i ustawową, w tym m.in. koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnych, koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości w częściach przypadających na lokale należące do członków, koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności, koszty centralnego ogrzewania, podgrzania wody, eksploatacji i utrzymania dźwigów, koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, koszty utrzymania i eksploatacji wszelkich urządzeń i instalacji technicznych, w tym sieci i urządzeń gazowych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, telekomunikacyjnych, telewizyjnych, w tym telewizji kablowej i innych sieci oraz urządzeń połączonych z lokalami i budynkami, koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków, koszty utrzymania czystości, odpisy na fundusz remontowy, koszty zarządzania nieruchomościami Spółdzielni, stanowiącymi jej mienie lub mienie nabyte przez jej członków oraz część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, a także wszelkie inne koszty związane z prowadzeniem tej gospodarki, w tym również wszelkie koszty ponoszone na wdrażanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 ustalana jest na podstawie planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku, przy przyjęciu, jako jednostki rozliczeniowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi 1m² powierzchni użytkowej lokalu oraz przy przyjęciu dodatkowego kryterium ustalania niektórych opłat, według ilości osób faktycznie zamieszkałych w lokalu.
3. W przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowo- rozliczeniowe opłaty ustala się na podstawie wskazań tych urządzeń.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali określa Rada Nadzorcza w uchwalonym przez nią regulaminie.

5. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
6. Wysokość opłat za używanie lokali ustala Zarząd w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan gospodarczo- finansowy za dany rok.
7. Na opłaty wnoszone przez członków składają się:
 - opłaty zależne od Spółdzielni, na które składają się koszty utrzymywania zasobów, tj. koszty eksploatacji i remontów,
 - opłaty niezależne od Spółdzielni wynikające z przepisów obowiązujących ustaw, w tym opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości, wywóz nieczystości, zakup wody na cele użytkowe, zakup energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, podatki i opłaty lokalne.
8. Opłaty za używanie lokali winny być wnoszone na bieżąco, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
9. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
10. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
11. Członkowie spółdzielni, 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

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§47

- 1 Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie Członków
 - b) Rada Nadzorcza
 - c) Zarząd
2. Wybory i odwołania członków Rady Nadzorczej należą do właściwości Walnego Zgromadzenia. Wybory i odwołanie członków Zarządu należą do właściwości Rady Nadzorczej z uwzględnieniem §48 ust.2 pkt.d
3. Wybory i odwołania o których mowa w ust.2 dokonywane są w głosowaniu tajnym, z zastrzeżeniem, iż przy wyborze wymagana jest zwykła większość głosów, a do odwołania większość 2/3 głosów.
4. Czynne i bierne prawo wyborcze członków spółdzielni regulują przepisy statutu. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos.
5. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
6. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu.
7. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
8. Pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.

9. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
10. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
11. Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie Członków

§48

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - a) uchwalanie:
 - statutu Spółdzielni i jego zmian
 - kierunków gospodarczej i społecznej działalności Spółdzielni
 - b) rozpatrywanie sprawozdań Rady,
 - c) rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz rozpatrywanie rocznych sprawozdań Zarządu,
 - d) udzielanie absolutorium członkom Zarządu i odwoływanie tych członków Zarządu, którzy absolutorium nie uzyskali
 - e) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Zarząd może zaciągnąć w imieniu Spółdzielni
 - f) podejmowanie uchwały w sprawach:
 - realizacji przez spółdzielnię inwestycji oraz ich finansowania
 - wykorzystania nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat spółdzielni,
 - tworzenia funduszy celowych, zgodnie z §68 ust.2 niniejszego statutu,
 - zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej
 - połączenia się z inną Spółdzielnią, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji
 - przystąpienia do związków lub organizacji spółdzielczych i wystąpienia z nich oraz wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
 - przystąpienie do innych organizacji oraz występowania z nich
 - g) rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady
 - h) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej,
 - i) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu,
 - j) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

§49

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, nie później niż do 30 czerwca.
2. Zarząd powinien również, zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady lub na żądanie przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia winno być przez wnioskodawców

przedstawione na piśmie i określać cel jego zwołania. Żądanie Rady zwołania Walnego Zgromadzenia winno być ujęte w formie uchwały.

4. W przypadku określonym w ust.2 Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie nie później niż w ciągu czterech tygodni, licząc od daty otrzymania pisemnego wniosku w tej sprawie. Jeżeli to nie nastąpi Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Rada Nadzorcza.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia. 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.
6. O czasie miejscu i proponowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Zarząd zawiadamia związek rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia oraz Krajową Radę Spółdzielczą przez przesłanie im pisemnego zawiadomienia.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa wyżej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§50

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są większością głosów obecnych na Zgromadzeniu.
2. Każdy członek ma 1 głos. W sprawach wymienionych w: §48 ust.2 pkt.a, §56 ust.3, wymagana jest większość 2/3 głosów.
3. Przy wyborach do Rady Nadzorczej według ustaleń §47 ust.2 za wybranych uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno najwyższą liczbę głosów.
4. Głosowanie podczas obrad Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z zastrzeżeniem §47 ust. 3 statutu oraz za wyjątkiem przypadków przewidzianych w ustawach i postanowieniach statutu.

§51

Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni. W obradach Walnego Zgromadzenia obowiązani są uczestniczyć członkowie Rady i Zarządu. Na obrady Walnego Zgromadzenia Zarząd może zaprosić ekspertów z głosem doradczym.

§52

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości zgodnie z §49 ust.5.

§53

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się w ciągu 30 dni protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej. Protokoły z Walnych Zgromadzeń

przechowuje Zarząd.

2. Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów, głosowania oraz podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia

§54

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą, a spółdzielnię, w której nie powołuje się rady nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez walne zgromadzenie. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów

Rada Nadzorcza

§55

1. Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Rada Nadzorcza działa kolegiałnie.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków, lub uprzednio, pisemnie do Zarządu Spółdzielni.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem składają do protokołu oświadczenie o zgodzie na kandydowanie (lub składają taką zgodę uprzednio, pisemnie do Zarządu Spółdzielni) i dokonują swojej prezentacji.

9. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
13. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - karta wyborcza jest przekreślona,
 - zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
15. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
16. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

§56

1. Rada składa się z 5 do 7 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni. Uchwały Rady podejmowane są w obecności więcej niż połowy członków Rady.
2. Kadencja Rady trwa trzy lata do dnia wyborów nowej Rady, jednak nie dłużej niż 3 miesiące po upływie 3-letniej kadencji.
Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
3. Członek Rady może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym.
4. Członek Rady może przed upływem kadencji złożyć pisemną rezygnację z członkostwa w Radzie. Do czasu przyjęcia rezygnacji przez Walne Zgromadzenie rezygnację można cofnąć w każdym czasie. Cofnięcie rezygnacji powinno zostać złożone w formie pisemnej.
5. Członek Rady traci mandat w przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni.
6. Jeżeli Rada Nadzorcza wyznaczy w razie konieczności jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, członkostwo tych osób w Radzie ulega zawieszeniu na czas pełnienia tej funkcji.

§57

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie rocznych planów gospodarczo-finansowych i programów działalności społeczno-kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola działalności Zarządu Spółdzielni przez:
 - a) okresowe kontrole wykonywania planów wymienionych w ust.1 oraz podejmowanie uchwał w sprawie ich korekt oraz udział członków Rady Nadzorczej w lustracji ustawowej,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych
 - c) przeprowadzanie kontroli załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

- d) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków w przypadkach przewidzianych w niniejszym statucie,
3. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
 4. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni
 5. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu ze szczególnym uwzględnieniem praw członków.
 6. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z działalności Rady, zawierających w szczególności wyniki kontroli Zarządu i ocenę sprawozdań finansowych.
 7. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między 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 przez nią upoważnionych.
 8. Opiniowanie opracowanych przez Zarząd projektów uchwał do Walnego Zgromadzenia.
 9. Wybór i odwołanie członków Zarządu,
 10. Uchwalanie regulaminu Zarządu oraz innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia.
 11. Rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu.
 12. Podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni.
 13. Uchwalanie zasad ustalania wynagrodzeń dla członków Zarządu Spółdzielni,
 14. Wybór podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni

§58

1. Rada wybiera ze swego grona – przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
2. Przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz tworzą Prezydium Rady.
3. Prezydium Rady organizuje bieżąco i koordynuje pracę rady i jej komisji.
4. Dla wykonywania swych statutowych obowiązków, członkowie Rady mają prawo wglądu do dokumentów Spółdzielni oraz do otrzymania ze strony Zarządu niezbędnych informacji i wyjaśnień.
5. Posiedzenie Rady zwołuje jej przewodniczący, z własnej inicjatywy, na pisemny wniosek Zarządu lub na żądanie co najmniej trzech członków Rady.
6. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów.

Zarząd Spółdzielni

§59

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni – należy do Zarządu Spółdzielni.
3. Zarząd składa się z 2 osób wybranych przez Radę Nadzorczą, w tym prezesa Zarządu.
4. Rada zawiera z członkami Zarządu umowy o pracę, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Rada może odwołać członka Zarządu w każdym czasie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

§60

Do kompetencji Zarządu należy w szczególności:

1. Podejmowanie uchwał w sprawie przyjmowania nowych członków, skreślanie z rejestru członków,
2. Podejmowanie uchwał i dokonywanie innych czynności oraz zawieranie umów w sprawie budowy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tym garaży wielostanowiskowych z miejscami postojowymi, ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali i ułamkowego udziału we współwłasności miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, ustanawiania odrębnej własności lokali i ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych, przenoszenia własności lokali oraz sprzedaży i wynajmowania lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych na zasadach określonych w statucie i w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i przepisach innych ustaw,
3. Opracowanie projektów rocznych planów działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni,
4. Opracowywanie projektów kierunków działalności gospodarczej i społecznej Spółdzielni
5. Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i programów oraz wykonywanie związanych z nimi wszelkich czynności organizacyjnych i finansowych,
6. Zabezpieczenie interesów gospodarczych i majątkowych Spółdzielni,
7. Sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków,
8. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
9. Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań finansowych za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków na potrzeby Spółdzielni
10. Zawieranie umów i dokonywanie innych czynności prawnych związanych z działalnością Spółdzielni,
11. Współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, organami administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
12. Uchwalanie regulaminów pracy i wynagradzania pracowników Spółdzielni,
13. Sporządzanie projektów uchwał podejmowanych przez walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą.
14. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§61

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni składają swoje podpisy.

§62

Zarząd może, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej, udzielać innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§63

Członkowie Rady i 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 zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz

powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§64

Osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w linii bocznej do drugiego stopnia nie mogą wchodzić w skład Rady Nadzorczej.

§65

1. Ta sama osoba nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członek Rady Nadzorczej i Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną z jego winy działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu.

VIII. RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§66

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sprawozdawczość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu stosownie do obowiązujących przepisów.
3. Sprawozdanie roczne z działalności Spółdzielni wyklada się w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków wraz ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, o ile podlega ono badaniu, celem umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nim.

§67

Nadwyżka lub niedobór stanowiący różnicę między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§68

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - a) fundusz udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich,
 - b) fundusz zasobowy – powstający z wpłat przez członków wpisowego,
 - c) fundusz wkładów budowlanych,
 - d) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne, zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia.
3. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz funduszu wkładów budowlanych obciąża bezpośrednio te fundusze.
4. Wartość środków trwałych i innych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub funduszu wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie

wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub fundusz wkładów budowlanych.

5. Odpisy na fundusz, o którym mowa w ust.1 lit. d, obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.
6. Zasady gospodarowania funduszami o których mowa w ust.2 określają regulaminy uchwalone przez radę Nadzorczą.
7. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:
 1. członków Spółdzielni,
 2. właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja wpływów i wydatków z funduszu remontowego powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego.

§69

Ewentualne straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz- z funduszu udziałowego.

Walne Zgromadzenie Członków uchwała tryb i sposób pokrycia strat, jeżeli fundusze zasobowy i udziałowy nie wystarczają na ich pokrycie.

§70

Spółdzielnia może pobierać odrębne opłaty od czynności prawnych i faktycznych oraz w związku z wydawaniem dokumentów dla potrzeb jej członków, w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą w odrębnym regulaminie.

§71

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej własności lokalu lub praw z nią związanych.

W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

1. nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności usługowej, społecznej i kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
2. nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków i osiedla, z zastrzeżeniem urządzeń do doprowadzania i odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urządzeń, nie należących do części składowych gruntu lub budynku, gdy wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu.
3. nieruchomości niezabudowane.

§72

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub miejsca postojowego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§73

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem mają odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw regulujących działalność spółdzielni, w tym spółdzielni mieszkaniowych.

§74

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SZTUKA” w dniu 12 czerwca 2018 r.

§75

Po zarejestrowaniu niniejszego statutu w sądzie obowiązujące w Spółdzielni regulaminy zostaną dostosowane do jego przepisów.

Przewodniczący WZC

Paweł Henig

Sekretarz WZC

Anna Niedzicka