

Załącznik do Uchwały nr 1 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 13.06.2025r.

Załącznik do uchwały nr 1
Walnego Zgromadzenia
z dnia 13.06.2025r.

**STATUT
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO - MIESZKANIOWEJ
„TECHNIKA”
W WARSZAWIE**

Spis treści

1.	Terminologia	3
2.	Postanowienia ogólne	3
3.	Członkowie	4
4.	Prawa i obowiązki członków	5
5.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz domu jednorodzinnego	8
6.	Lokale użytkowe	9
7.	Zasady używania lokali spółdzielczych i opłaty za ich używanie	10
8.	Ustanie członkostwa i jego skutki	10
9.	Przejęcie spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego	11
10.	Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu ...	11
11.	Księgi wieczyste i hipoteka	13
12.	Umowy w sprawie budowy lokali	13
13.	Uzupełnienie wkładu na modernizację budynku	13
14.	Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	13
15.	Przeniesienie własności lokali, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo	14
16.	Organy Spółdzielni:	14
	Walne Zgromadzenie	14
	Rada Nadzorcza	17
	Zarząd	18
17.	Gospodarka Spółdzielni	20

I. TERMINOLOGIA

Ilekróć w Statucie jest mowa o :

1. Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Budowlano - Mieszkaniową „TECHNIKA” w Warszawie wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000127982
2. Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 593),
3. Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 558).
4. Statucie - należy przez to rozumieć statut Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „TECHNIKA” w Warszawie.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: „Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „TECHNIKA”.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia działa na terenie województwa mazowieckiego.

§ 3.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych, kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajmowanie nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
2. Określony w ust. 1 przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) udzielanie członkom pomocy w budowie domów jednorodzinnych i przenoszenie własności tych domów na członków.

- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni
- 7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości
- 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

§ 5

W celu realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 2) zarządza nieruchomościami,
- 3) prowadzi działalność społeczną oświatową i kulturalną.

§ 6

Spółdzielnia zarządza nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą, jeżeli jest bezpośrednio związana z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów lub akcji tych organizacji.

§ 8

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne zgromadzenie

III. CZŁONKOWIE

§ 9.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych, oraz osoby prawne.
2. Osoba prawna jest członkiem Spółdzielni, jeżeli przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane w niniejszym Statucie „ekspektatywą własności”;
 - 3) będąca założycielem Spółdzielni.

4. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. .

5. Członek Spółdzielni, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 10

Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 11 .

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z przepisów prawa i ze Statutu Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) prawo zachowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (domu),
- 2) prawo otrzymania wskazania działki pod budowę domu na warunkach określonych w umowie zawartej ze spółdzielnią,
- 3) prawo uzyskania własności lokalu lub domu jednorodzinnego na warunkach określonych w umowie ze spółdzielnią,
- 4) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje mu własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
- 5) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 6) prawo otrzymania informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, wzięcia udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie określonym przepisami prawa i Statutem zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw, zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia, planów oraz sprawozdań rocznych i finansowych, protokołów lustracji,
- 8) prawo żądania odpisu Statutu, Regulaminów wydanych na jego podstawie, kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przeglądania własnych akt członkowskich,
- 9) prawo zaskarżenia do sądu uchwały sprzecznej z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie jej członka,
- 10) prawo wnoszenia odwołań w postępowaniu wewnątrzespółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z należących do Spółdzielni urządzeń ogólnego użytku i usług Spółdzielni,
- 12) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz ubiegania się o najem lokalu użytkowego,
- 13) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego

lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje na swoje żądanie bezpłatnie.
3. Koszty wydania kopii dokumentów niewymienionych w ust. 2 ponosi członek występujący o te kopie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Członek zainteresowany otrzymaniem odpisów lub kopii dokumentów zgłasza pisemnie zarządowi wykaz tych dokumentów. Zarząd wyznacza termin wydania odpisów lub kopii dokumentów nie dłuższy niż 7 dni.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawartych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzić Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 12.

Członek Spółdzielni jest obowiązany w szczególności:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkłady budowlane oraz wnieść inne opłaty związane z działalnością Spółdzielni zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z używaniem lokalu, a w szczególności związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal,
- 5) przejąć prawo własności domu jednorodzinnego oraz zobowiązania z tym związane, wynikające z rozliczenia inwestycji,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, w szczególności adresu do doręczeń,
- 9) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 11) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie ustanowienia prawa do lokalu (przydziale),
- 12) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody; 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. 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.
- 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 15) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,

- 16) udostępnić lokal w celu wykonania pomiarów lub operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego lub w celu dokonania badań przez biegłych wskazanych przez Spółdzielnię,
- 17) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
- 18) jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
- 19) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

§12a

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana- w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia wraz z uzasadnieniem oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący winien zostać zawiadomiony nie później niż 21 dni przed jego terminem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
8. Członkowi przysługuje wybór czy korzysta z drogi postępowania wewnątrzspółdzielczego, czy też bezpośrednio wystąpi z powództwem do sądu.

§ 13.

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal lub dom jednorodzinny.
2. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony członkowi lokal lub dom jednorodzinny.

3. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki oraz rat spłaty pozostałej jego części, o ile wynika to z zasad finansowania kosztów budowy.
4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.
5. Zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładów uchwała Rada Nadzorcza.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego niespłacona część wkładu staje się natychmiast wymagalna. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na: zstępnych, wstępnych lub małżonka pod warunkiem przejęcia niespłaconych zobowiązań.

§ 14.

Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu wkładu budowlanego Spółdzielnia może naliczać odsetki w wysokości ustawowej.

V. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU ORAZ DOMU JEDNORODZINNEGO

§ 15.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub domu uprawnia w szczególności do używania przydzielonego lokalu (domu) przez członka i osoby objęte przydziałem oraz oddania go w najem lub bezpłatne używanie.

§ 16.

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.

§ 17

1. 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, wyłoniona w sposób określony ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§ 18

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat należnych Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem takim występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 19

Wynajmowanie lub oddawanie do nieodpłatnego używania całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu albo jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie do nieodpłatnego używania miałooby wpływ na wysokość opłat wnoszonych na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 20

Spółdzielnia może podejmować budowę i udzielać pomocy w budowie domów jednorodzinnych (segmentów) w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków.

§ 21.

1. Przed przystąpieniem do realizacji zadania inwestycyjnego mającego na celu budowę domów jednorodzinnych. Zarząd dokonuje w formie pisemnej wskazania działek pod budowę domów dla poszczególnych członków.
2. Po wybudowaniu domu na wskazanej działce członkowi, któremu Spółdzielnia wydała przydział, przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do domu. Spółdzielcze prawo do domu jest prawem zbywalnym dziedzicznym i podlega egzekucji.
3. W przypadku realizacji budowy domów przez członków, Zarząd zawiera porozumienie z poszczególnymi członkami, ustalając zakres robót wykonywanych przez członka, terminy ich rozpoczęcia i zakończenia, obowiązki Spółdzielni i członka oraz konsekwencje wynikające z niewykonania porozumienia.
4. Zarząd może podjąć uchwałę o cofnięciu wskazania działki w razie, gdy członek:
 - a) nie dotrzymuje terminów wpłat zaliczek na wkład budowlany (wkładu budowlanego),
 - b) opóźnia się z realizacją budowy domu w stosunku do harmonogramu robót ustalonego z Zarządem, przy czym opóźnienie przekracza co najmniej okres 4 miesięcy,
 - c) realizuje budowę niezgodnie z projektem lub zaleceniami nadzoru budowlanego ,
 - d) w inny sposób zakłóca przebieg procesu inwestycyjnego w danym zadaniu .

Od uchwały Zarządu w sprawie cofnięcia wskazania działki członkowi przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty powiadomienia o uchwale.

§ 22.

1. Przeniesienie własności domów następuje po zapłaceniu lub przejęciu przez członków zobowiązań związanych z domami.
Wraz z własnością domu Spółdzielnia przenosi na członków prawo własności lub wieczystego użytkowania działki, na której usytuowany jest dom.
2. Jeżeli wkład budowlany stanowi przedmiot wspólności majątkowej małżonków, będących członkami Spółdzielni przeniesienie własności domu następuje na oboje małżonków.
3. Koszty związane z przeniesieniem własności domu i ewentualnym ustanowieniem hipoteki obciążają członka.
Przejęcie własności domu na warunkach określonych w ust. 1-3 jest obowiązkiem członka.

§ 23.

Przekazanie - przejęcie domu w używanie następuje na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, po spełnieniu wymogów określonych prawem budowlanym.

§ 24.

Do zasad korzystania ze spółdzielczych praw do domów, w sprawach nie uregulowanych odrębnie, stosuje się przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

VI. LOKALE UŻYTKOWE

§ 25.

1. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane.
2. Lokal użytkowy może otrzymać w najem członek Spółdzielni albo inna osoba fizyczna lub prawna.

§ 26.

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa o ile zawarta umowa nie stanowi inaczej. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

VII. ZASADY UŻYWANIA LOKALI SPÓŁDZIELCZYCH I OPŁATY ZA ICH UŻYWANIE

§ 27.

Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale. W lokalu tym członek Spółdzielni może wykonywać czynności zawodowe o ile nie naruszy to substancji budynku i nie są one uciążliwe dla mieszkańców.

§ 28.

1. Członek Spółdzielni pokrywa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na zajmowany przez niego lokal lub dom objęty w używanie, w szczególności przez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu.
2. Obowiązek ponoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu (domu) do dyspozycji członka (przekazania protokołem zdawczo - odbiorczym).
Szczegółowe zasady ponoszenia tych kosztów przez członków ustala Rada Nadzorcza.

§ 29.

Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłatami, o których mowa w § 28 Statutu.

§ 30.

Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej.

VIII. USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI

§ 31.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 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,
 - 5) w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w 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 o budowę lokalu.

§ 32.

1. Członek, który nabył na własność lokal, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 33.

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

IX. PRZEJŚCIE SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO DOMU JEDNORODZINNEGO

§ 34.

Jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 (jednego) roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

X. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 35.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych.

§ 36.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, dla których ma być ustanowiona odrębna własność, dokonuje się w dwóch etapach:

- wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, co którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
 - ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się według zasad określonych regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 37.

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza.
2. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeżeli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 38.

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 39.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 40.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od dnia zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 41.

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a jeżeli uzyskuje prawo w wyniku przeprowadzenia przetargu – w kwocie odpowiadającej wartości tego lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 42.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób określony w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od nabywcy prawa do tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony w całości kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie tego lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata tej należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

XI. KSIĘGI WIECZYSTE I HIPOTEKA

§ 43.

1. W celu ustalenia przysługujących członkom Spółdzielni własnościowych praw do lokali (domów) - członkowie w granicach określonych przez obowiązujące przepisy mogą zakładać na te lokale lub domy księgi wieczyste oraz obciążać je hipoteką.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali i domów, na które zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
3. Szczegółowe zasady zakładania ksiąg wieczystych, obciążania hipoteką spółdzielczych praw oraz prowadzenia z nich egzekucji regulują obowiązujące przepisy.

XII. UMOWY W SPRAWIE BUDOWY LOKALI

§ 44.

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku nowo budowanym w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu w trybie i na warunkach określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

XIII. UZUPEŁNIENIE WKŁADU NA MODERNIZACJĘ BUDYNKU

§ 45.

W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.

§ 46.

Szczegółowy tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

XIV. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 47.

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się – nie zaliczane do kosztów inwestycji – nakłady poczynione ze środków członków lub innych osób, korzystających z lokalu, na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady budowlane członków i podlegające odrębnemu rozliczaniu w razie zwrotu lokalu Spółdzielni: w szczególności odlicza się zużycie urządzeń.

§ 48.

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalnającymi i otrzymującymi lokal.
3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

XV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI, DO KTÓRYCH PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO

§ 49.

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności tego lokalu w trybie i na warunkach określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

XVI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 50.

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie
- 2) Rada Nadzorcza
- 3) Zarząd

Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 51.

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego lub opiekuna prawnego albo pełnomocnika.
Osoby prawne uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
3. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć zaproszeni goście.

§ 52.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego oraz podejmowania uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej i sposobu pokrywania strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) odejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do związków spółdzielczych lub występowania z nich,
- 12) upoważnianie Zarządu do działań mających na celu przystąpienie lub wystąpienie ze związku spółdzielczego,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) wybór delegatów na zjazdy związków spółdzielczych (organizacji) spółdzielczych, w których spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy,
- 17) określenie zasad udziału byłych członków w funduszu zasobowym i innym majątku spółdzielni.

§ 53.

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.

2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) przynajmniej 1/5 członków Spółdzielni, wyrażone w podpisany przez nich wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadku określonym w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 (czterech) tygodni od daty wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem w terminie do 15 (piętnastu) dni przed dniem Walnego Zgromadzenia.
6. Projekty uchwał powinny być wykładane na co najmniej 14 (czternaście) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 (trzy) dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 54.

1. czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, członkowie Spółdzielni zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, a także informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 7 (siedem) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 55.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór w głosowaniu jawnym prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 56.

1. Walne Zgromadzenie należycie zwołane jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest w sprawach:
 - 1) zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów oddanych .
 - 2) likwidacja Spółdzielni – 3/4 głosów oddanych na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

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

§ 57.

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 58.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Członkowie Spółdzielni mogą przeglądać protokoły.
3. Protokoły przechowywane są przez Zarząd co najmniej przez 10 lat.
4. Dokumenty składane do Sądu rejestrowego powinny być uzgodnione pod względem prawnym przez radcę prawnego lub adwokata.

§ 59.

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. Tryb i terminy zaskarżania uchwał określają przepisy ustawy Prawo spółdzielcze.

RADA NADZORCZA

§ 60.

1. Rada Nadzorcza składa się z nie więcej niż 9 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 (trzech) lat, z tym że mandat członka Rady Nadzorczej, który nie został odwołany, nie zrzekł się mandatu i nie utracił członkostwa wygasa z dniem wyboru przez Walne Zgromadzenie Rady Nadzorczej na następną kadencję.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów w głosowaniu tajnym. Warunkiem wyboru jest otrzymanie przez kandydata więcej niż połowy głosów oddanych w głosowaniu przez uczestników Walnego Zgromadzenia.
3. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.
4. Członek Rady Nadzorczej, który zrzekł się mandatu, może być ponownie wybrany.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba będąca pracownikiem Spółdzielni.

§ 61.

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych, prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady.
3. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji Rada Nadzorcza niezwłocznie po powzięciu wiadomości o naruszeniu podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka w czynnościach, po czym występuje do Zarządu z wnioskiem o zwołanie Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia stosownej decyzji przez ten organ.

§ 62.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych, inwestycyjnych, finansowych i innych planów działalności Spółdzielni, jak również programów działalności społecznej i kulturalnej, ponowna akceptacja zaakceptowanych planów w przypadku przekroczenia szacowanych wcześniej maksymalnych kosztów o więcej niż 25% i nominalnie więcej niż 0,5% przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w ostatnim roku, akceptacja inwestycji nieujętych wcześniej w planach, których wartość przekracza 2% przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni w ostatnim roku kalendarzowym.
- 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
- 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
- 5) Wybór i odwoływanie członków Zarządu.
- 6) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
- 7) Rozpatrywanie skarg na działalność Spółdzielni.
- 8) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego.
- 9) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami 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.
- 10) Uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami i zasad gospodarki finansowej.
- 11) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
- 12) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie.
- 13) Uchwalanie regulaminu sprawie finansowania kosztów budowy, najmu i zamiany lokali (domów).
- 14) Uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych.
- 15) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali (domów).

- 16) Ustalanie szczegółowych zasad obliczania należności z tytułu zwrotu równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.
- 17) Uchwalanie regulaminu zasad używania lokali (domów) oraz porządku domowego.
- 18) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów remontu i modernizacji budynków.
- 19) Uchwalanie regulaminu w sprawie procedury rozstrzygania wniosków dotyczących zgody na realizację prac budowlanych.

§ 63.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, za wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu.
Na żądanie 1/4 członków Rady Nadzorczej obecnych na jej posiedzeniu przewodniczący zarządza głosowanie tajne.

§ 64.

Regulamin Rady Nadzorczej określa tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

ZARZĄD

§ 65.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 (dwóch) osób - w tym prezesa - wybranych przez Radę Nadzorczą.

§ 66.

1. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.
Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 67.

1. Prezes Zarządu jest kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz kierownikiem Spółdzielni jako Zakładu Pracy.
2. Kierowanie bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni odbywa się w ramach uchwał Zarządu.
3. Rada Nadzorcza może również powierzyć kierowanie bieżącą działalnością gospodarczą oraz Spółdzielnią jako zakładem pracy jednemu z członków Zarządu lub innej osobie na podstawie umowy cywilnoprawnej.

§ 68.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w Ustawie lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) w sprawie, zamiany i najmu lokali, wskazania działek,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i finansowych oraz innych planów działalności Spółdzielni,

- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 7) udzielanie pełnomocnictw,
 - 8) zwoływanie Walnych Zgromadzeń.
2. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 69.

Oświadczenie woli w imieniu spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętą Spółdzielni dwaj członkowie zarządu lub jeden członek oraz osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).

§ 70.

1. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Regulamin Zarządu określa podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiąlnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 71.

1. Członkowie zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu.
3. Rada Nadzorcza zwołuje niezwłocznie posiedzenie po powzięciu wiadomości o naruszeniu zakazu konkurencji przez członka zarządu w celu podjęcia uchwały o zawieszeniu go w czynnościach. Rada Nadzorcza zwołuje następne posiedzenie w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od daty zawieszenia, celem podjęcia uchwały o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania członka Zarządu.
4. Postanowienia powyższe stosuje się odpowiednio w stosunku do osoby niebędącej członkiem Zarządu, której Rada Nadzorcza powierzyła kierowanie bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.

XVII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 72.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

§ 73.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) fundusz z aktualizacji wyceny.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe, w tym:
 - 1) fundusz rozwoju Spółdzielni,
 - 2) fundusz społeczno- wychowawczy,
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są z funduszy Spółdzielni w następującej kolejności: z funduszu zasobowego, funduszu udziałowego, funduszu rozwoju Spółdzielni, funduszu remontowego.
4. Niewykorzystane fundusze celowe przez kolejne 3 lata mogą zasilać fundusz zasobowy.

§ 74.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 75.

Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na cele określone w Uchwale Walnego Zgromadzenia.

§ 76.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji,
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 77.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków z zastrzeżeniem ust.2.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 78.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 85 ust.1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
 - 2) Zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określone przez Radę Nadzorczą.

§ 79.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, jeżeli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 80.

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła, a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§ 81.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, podgrzewania wody i centralnego ogrzewania jest budynek,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkujących w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych)
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ze względu na sposób wykorzystywania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe).
- 4) Możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ze względu na nierówno rzędne walory użytkowe i atrakcyjność.

- 5) Zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 82.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierówno rzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 83.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani 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 pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana 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 pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana 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 pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. 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. Najemcy lokali, poza uiszczaniem czynszu, obowiązani są do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności spółdzielni.
7. Opłaty, o których mowa w ust. 1-6, mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 84.

1. Opłaty na rzecz Spółdzielni wnosi się co miesiąc z góry do 10 (dziesiątego) dnia miesiąca.
2. 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.
3. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właścicieli lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić te osoby co najmniej na 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.
4. 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.

§ 85.

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

§ 86.

Sprawozdanie roczne i sprawozdanie finansowe powinny być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrzone. Każdy członek spółdzielni ma prawo je przeglądać i sporządzać odpisy.

§ 87.

Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed dniem tej zmiany.

Zmiana Statutu została uchwalona przez Walne Zgromadzenie w dniu 13 czerwca 2025 roku.