

STATUT SPÓŁDZIELNI BUDOWY DOMKÓW JEDNORODZINNYCH w Wałbrzychu

1.I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi:
Spółdzielnia Budowy Domków Jednorodzinnych.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Wałbrzych.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa dolnośląskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Przedmiot działalności spółdzielni:

1. Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „**spółdzielnią**”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

2. Przedmiotem działalności spółdzielni może być:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
3. 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 w garażach wielostanowiskowych,
4. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
5. udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,

6. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

3. Dla realizacji zadań Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia:

1. świadczy usługi remontowo-budowlane dla ludności,
2. nabywa potrzebne jej tereny pod budowę na własność lub w użytkowanie wieczyste,
3. realizuje budownictwo jednorodzinne małych domów mieszkalnych zwanych dalej domami oraz niezbędne urządzenia pomocnicze i gospodarcze,
4. realizuje budownictwo indywidualne i gospodarcze dla wsi,
5. realizuje inwestycje i remonty na rzecz osób fizycznych i podmiotów gospodarczych,
6. wykonuje roboty inwestycyjne i remontowe na rzecz rozwoju zaplecza usługowego,
7. wykonuje roboty remontowo-budowlane, budowlano - montażowe i inne specjalistyczne,
8. wykonuje roboty instalacyjne, instalacyjno - montażowe i inne związane z infrastrukturą i uzbrojeniem terenu,
9. wykonuje dokumentację i zapewnia obsługę inwestycyjną,
10. produkuje materiały budowlane na potrzeby własne oraz dla podmiotów gospodarczych i osób fizycznych,
11. prowadzi działalność handlową,
12. wykonuje usługi transportowe, montażowe oraz prace ziemne na bazie posiadanego sprzętu.

§ 4

Spółdzielnia współdziała na zasadzie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami: społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkaniowymi.

§ 5

2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 6

Członek spółdzielni.

1. Członek spółdzielni. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

2. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, o ile statut nie stanowi inaczej, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 7

1. W poczet członków spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą, mając na uwadze, że liczba członków oczekujących na przydział powinna odpowiadać liczbie domów przewidzianych do budowy w wieloletnim planie spółdzielni.

2. Wieloletni program budownictwa mieszkaniowego w spółdzielni powinien:

- mieć charakter kroczący
- obejmować okres najbliższych **5 -7 lat**.

Program ten powinien także uwzględniać :

1. chłonność mieszkaniową terenów przeznaczonych pod zabudowę, do których przysługuje spółdzielni prawo własności lub użytkowania wieczystego oraz terenów wskazanych spółdzielni przez właściwy terenowy organ administracji państwowej,
2. możliwości: uzbrojenia terenów uzyskanych przez spółdzielnię, dostaw energii, wody, gazu itp.,
3. możliwość wykonawstwa budowlanego.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być zatwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

4. Założyciele spółdzielni, którzy podpisali statut stają się członkami spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania.

5. Osoby przystępujące do spółdzielni po zarejestrowaniu statutu podpisują deklarację członkowską i stają się członkami z chwilą przyjęcia ich przez spółdzielnię.

6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w **ustępie 4** powinna być podjęta w ciągu **jednego** miesiąca, w pozostałych wypadkach w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

7. O decyzji odmownej Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu **czternastu dni** od daty podjęcia decyzji. W zawiadomieniu należy podać treść decyzji wraz z jej uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej zwanej dalej „Radą” w ciągu **czternastu dni** od daty otrzymania zawiadomienia. Decyzja Rady jest ostateczna.

8. Odwołanie, o którym mowa w **ust. 5** powinno być rozpatrzone przez Radę w ciągu **trzech** miesięcy od daty jego wniesienia.

9. Z osoba przyjętą do spółdzielni w trybie **art. 229 § 2 ustawy** Prawo Spółdzielcze, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę zachowując numer kolejny umowy.

§ 8

1. W zakresie ustalonym postanowieniami statutu członkowi przysługuje:

1. prawo uzyskania domu wraz z działką budowlaną,
2. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń i usług spółdzielni,
3. prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz umożliwienie zaznajomienia się z regulaminami wydanymi na podstawie statutu,
4. prawo brania udziału w życiu spółdzielni, a w szczególności uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu z głosem decydującym,
5. czynne i bierne prawo wyborcze,
6. prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością spółdzielni,
7. zbycie prawa do domu w razie ustania członkostwa po objęciu domu w użytkowanie,
8. prawo nabycia własności domu, o którym mowa w **pkt1** po dokonaniu rozliczeń z tytułu kosztów budowy,
9. prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
10. prawo do przeglądania: protokołu obrad Walnego Zgromadzenia, rejestru członków spółdzielni, sprawozdań rocznych i bilansów, protokołu lustracji,
11. prawo do zaskarżenia do Sądu Uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
12. prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od treści uchwał z zestawienia członkostwa, w sposób i w terminie określonym w statucie.

§ 9

Członek obowiązany jest:

1. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały wg ustalonych wielkości,
2. wnieść wkład budowlany o ile ubiega się o przydział domku lub mieszkania w małym domu mieszkalnym,
3. uczestniczyć w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę i w innych jej zobowiązaniach oraz pokrywać koszty eksploatacji, remontów nieruchomości spółdzielni,
4. przejąć zobowiązania przypadające w wyniku rozliczenia na przekazany mu dom oraz przejąć jego własność,
5. dbać o rozwój i dobro spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie,
6. stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
7. uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni w wysokości zadeklarowanych udziałów,
8. przejąć zobowiązania wynikające z przejęcia domu lub mdm-u,
9. pokryć koszty przeniesienia domu lub mdm-u na własność,
10. uiszczać terminowo opłaty za używanie domu lub mdm-u,
11. współpracować ze spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
12. zawiadomić spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do spółdzielni.

§ 10

1. Wysokość wpisowego wynosi **760 zł**.

2. Udział członkowski dla członka oczekującego
- **1000 zł.**
3. Powyższe kwoty udziałów członkowskich nie dotyczą członków, którzy wpłacili udział w wysokości dotychczasowej tj. do dnia **26.06.2001 r.**
4. Członek ubiegający się o dom, lokal użytkowy lub mdm jest obowiązany zadeklarować conajmniej jeden udział. Wpisowe oraz zadeklarowany udział członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
5. Nie wpłacenie w terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

Wpisowe nie podlega zwrotowi.

Zwrot wpłat za udziały następuje w ciągu **1 miesiąca** od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem tego zwrotu, pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.

Po śmierci członka spółdzielnia wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.

W razie śmierci członka współmałżonek wspólnie zamieszkały jest przyjmowany w poczet członków z zaliczeniem wpisowego i udziałów wniesionych przez zmarłego członka.

§ 11

1. Wkład budowlany - to kwota przez członka spółdzielni wniesiona na pokrycie pełnego członkowskiego kosztu budowy domu lub mdm-u.

Przez członkowski koszt budowy domu rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony członkowi dom.

2. Wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości w trakcie realizacji budowy i przed zamieszkaniem w przydzielonym domu lub mdm-ie.

3. Wkład budowlany członka może być użyty wyłącznie na sfinansowanie zadania inwestycyjnego w ramach którego ma być wybudowany dla niego dom.

4. Na wkład budowlany może być zaliczana wartość pracy i materiałów budowlanych wniesionych przez członka i jego rodzinę.

5. Wyceny wkładu w części wniesionej w innej formie niż pieniężna dokonuje Zarząd na podstawie obowiązujących cen i stawek wynagrodzeń.

6. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni ubiegającego się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na pokrycie części członkowskiego kosztu budowy mieszkania.

7. Wkładem garażowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego garaż.

§ 12

1. Członek jest obowiązany w terminie wskazanym przez Zarząd postawić do dyspozycji spółdzielni wkład budowlany, mieszkaniowy lub garażowy.
2. W razie uzyskania przez spółdzielnię na rzecz członka kredytu budowlanego lub innych środków na sfinansowanie kosztów budowy, wpłata części wkładu budowlanego może być rozłożona na raty. Pozostała część wkładu /zaliczka na wkład budowlany/ powinna być postawiona do dyspozycji spółdzielni zgodnie z postanowieniem **ust. 1.**
3. W przypadku wzrostu kosztów budowy członek obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany /zaliczkę na wkład budowlany/ w terminie wskazanym przez Zarząd
4. Decyzja Zarządu w sprawie ustalenia wkładu budowlanego względnie zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu budowlanego rozłożonej na raty, powinna być doręczona członkowi w formie pisemnej.

§ 13

1. Przed przystąpieniem do realizacji danej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczenia kosztów budowy i ustala wysokość wkładu budowlanego.
2. Koszty budowy domów jednorodzinnych i mdm-ów oraz wkładów budowlanych ustala się dwuetapowo:
 - wstępnie - po podziale działek w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów danego zadania inwestycyjnego,
 - ostatecznie - po końcowym rozliczeniu z bankiem finansującym to zadanie inwestycyjne.
3. Zaliczkę na wkład budowlany ustala się w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących cen na warunkach umowy o której mowa w **pkt4.**
4. Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o wykonanie domu jednorodzinnego oraz nabycie części działki należącej do przyszłego domu jednorodzinnego.
5. Umowa winna być zawarta pod rygorem nieważności na piśmie i winna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o przeniesienie własności budynku oraz nabycie części działki należącej do przyszłego domu jednorodzinnego a ponadto zawierać:
 1. Zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów budowy domu jednorodzinnego oraz kosztów związanych z jego budową w części przypadającej na jego dom przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestnictwa w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową.
 2. Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego domu, który stanowić będą podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy.
 3. Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy domu.

§ 14

1. Szczegółowe zasady dokonywania rozdziału działek pod budowę domów dla poszczególnych członków, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 15

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

2. Skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet spółdzielni.

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

4. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne.

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

§ 16

1. Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.

2. Przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu.

3. Członkowie, poza wkładem budowlanym, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji spółdzielni, gdy przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

4. Po przeniesieniu własności domów wspólne urządzenia wodne, kanalizacyjne, ogrzewcze oraz inne urządzenia podobne stają się współwłasnością właścicieli domów.

5. Umowa o przeniesieniu własności domu powinna zawierać oświadczenie członka o wypowiedzeniu członkostwa.

6. Równocześnie z przeniesieniem prawa własności domu następuje zabezpieczenie przyjętych zobowiązań przez ustanowienie hipoteki.

7. Koszty związane z ustanowieniem hipoteki obciążają członka

8. Przyjęcie własności domu na warunkach określonych w niniejszym statucie w terminie oznaczonym przez Zarząd jest obowiązkiem członka. Nie wywiązanie się z tego obowiązku stanowi podstawę do wykluczenia członka ze spółdzielni, bądź wykreślenia go z rejestru członków spółdzielni.

§ 17

Do istniejących w dniu **24 04 2001 r.** prawdo domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się przepisy **art. 232 § 4 i 233, 235 i art. 237** ustawy prawo spółdzielcze do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni.

§ 18

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkaniowego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 19

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.
3. Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

§20

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

2. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w **ust.2**, nie może być wyższy od kwoty, jaka spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

§ 21

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 22

Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1. zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

§ 23

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zobowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§24

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1. Zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.
2. Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.
3. Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.

4. Określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

§25

zamiana

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zmianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§26

1. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
 1. ustanowienie prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
 2. Umożliwienie dwóm / lub kilku/ członkom Spółdzielni, bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku niestanowiącym własności Spółdzielni, wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.

§27

Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji gminy lub innego właściciela uzależniona jest od wyrażenia zgody i zawarcia umowy najmu mieszkania z dotychczasowym członkiem przez organ gminy lub innego właściciela.

§28

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
2. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu przez członka w przypadku jego zwolnienia są dokonywane między członkiem zwalnającym i otrzymującym lokal.

§29

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia je osobom zainteresowanym.

„Przekształcenie prawdo lokali, zamiana lokali i przenoszenie prawa własności”

§ 30

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Umowę o przekształcenie prawa do lokalu spółdzielnia zawiera z członkiem po dokonaniu przez niego wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się wkład mieszkaniowy członka zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Wpływy z wpłat przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego spółdzielni.
3. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
5. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, o której mowa w **ust.2**, obciążają osobę z którąspółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie lokalu mieszkalnego.

§ 31

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 1. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust. 1 pkt1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 2. przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku, w rozumieniu **art. 6¹ ust. 5** ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 3. spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 4. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w **art. 4** ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 5. wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt.5, spółdzielnia przeznacza na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego spółdzielni.

4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 32

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

1. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
2. spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
3. spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
4. spłaty zadłużeń z tytułu opłat o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Koszty zawarcia umowy, o której w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 33

1. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w **art. 15 ust.2 ustawy**, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się **art. 11 ust.2** oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

2. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w **art. 39 i 48**, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie **art. 691 k.c.**, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

§ 34

Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym

przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

§35

1. Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka spółdzielni na warunkach odrębnej własności, lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, najmu lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom oczekującym, spółdzielnia może lokal mieszkalny o którym mowa w **ust.1** zbyć na warunkach odrębnej własności, lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu w formie przetargu.
3. Przetarg odbywa się zgodnie z ogólnymi przepisami o przeprowadzeniu przetargów oraz regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§36

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w **art. 6 ust. 3 ustawy**.
3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w **ust.1 albo 2**.
4. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5. Są oni również zobowiązani 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.
5. Członkowie spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Właściciele

lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§37

1. Członek spółdzielni pokrywa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dom objęty przez niego w używanie.

Obejmują one koszty eksploatacji nieruchomości spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, koszty gospodarki wodno-kanalizacyjnej, podatki od garaży, część kosztów ogólnych Zarządu przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

2. Ponadto członkowie, którzy otrzymali kredyt bankowy, uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych długoterminowych a zaciągniętych na budowę domów i mdm-ów.

3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 jest ustalona na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionych w danym roku w skali spółdzielni.

Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi **1m²** powierzchni użytkowej lokali, z tym, że koszty te mogą być odpowiednio zwiększone lub zmniejszone po zakończeniu danego roku obrachunkowego.

Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

4. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

5. W przypadku zainstalowania urządzenia do pomiaru mediów opłaty są wnoszone zgodnie ze wskazaniem licznika.

§ 38.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Postępowanie wewnątrz spółdzielcze.

§ 39

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd zobowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka:

o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie **14 dni** od daty otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach nie zachowania terminu.

Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana: rozpatrzyć odwołanie w ciągu **3 miesięcy** od dnia jego wniesienia, doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem, w terminie **15 dni** od daty jej podjęcia.

Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu spółdzielczym ostateczna.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie od Walnego Zgromadzenia w terminie **30 dni** od daty uchwały wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na **30 dni** przed jego zwołaniem.

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

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

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

7. Decyzja Rady podjęta w trybie odwoławczym lub decyzja Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w trybie postępowania wewnątrz spółdzielczego.

Ustalenie członkostwa i jego skutki.

§ 40

Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:

1. Wystąpienie członka.
2. Wykluczenie członka
3. Wykreślenie członka z rejestru członków.
4. Śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej lub organizacji politycznej - w przypadku jej ustania.

§ 41

1. Członek może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie, za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.

2. Okres wypowiedzenia wynosi **3 miesiące** i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o skróceniu czasu wypowiedzenia do **2 tygodni**.

3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 42

Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy dalsze postępowanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniem statutu spółdzielni lub z zasadami współżycia społecznego a w szczególności, gdy jego działalność uniemożliwia realizację budownictwa domków lub uniemożliwia przeniesienie domków na własność. Wykluczenie może nastąpić także wtedy, gdy członek działa na szkodę spółdzielni.

§ 43

Członek spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków spółdzielni.

§ 44

1. Decyzję o wykluczeniu lub wykreśleniu podejmuje Rada. Na posiedzeniu, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia, Rada powinna zaprosić zainteresowanego członka. Jeżeli członek nie przybędzie Rada może rozpatrywać wniosek bez jego udziału.

2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z dniem doręczenia zawiadomienia o decyzji Rady. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.

3. W wykluczeniu lub wykreśleniu należy zawiadomić zainteresowanego członka listem poleconym w ciągu 30 dni od daty podjęcia decyzji. Wykluczonemu lub wykreślonymu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu **30 dni** od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone conajmniej na **30 dni** przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem conajmniej na **7 dni** przed tym terminem.

§ 45

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć.

§ 46

Organy spółdzielni.

1. Organami spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

2. Wybory do organów spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w **I turze** wyborów otrzymali conajmniej **50 %** oddanych głosów.

Jeżeli w **I turze** wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się **II turę** wyborów.

Do **II tury** wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w **I turze** wyborów otrzymali najwięcej głosów.

Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w **I turze** wyborów oraz kandydaci, którzy w **II turze** wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

§ 47

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.

2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego opiekuna lub przedstawicieli ustawowych.

3. Każdy człowiek ma jeden głos.

§ 48

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członka spółdzielni, Rady Nadzorczej, Zarządu w tych sprawach i udzielania absolutorium członkom Zarządu,
3. podejmowanie uchwał w związku z oceną po lustracyjną działalności spółdzielni,

4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej oraz sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
6. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
9. podejmowanie zmian statutu,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku lub wystąpienie z niego,
11. ustalenie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczeniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane przez członków domy i mdm-y,
12. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
13. decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
14. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

§ 49

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje 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 zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:

1. Rady Nadzorczej,
2. przynajmniej **1/10**, nie mniej niż **3** członków,
3. zebrań grup członkowskich obejmujących conajmniej **1/5** ogólnej liczby członków spółdzielni.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w **ust. 3** powinno być zwołane w takim terminie abymogło się odbyć w ciągu **6 tygodni** od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi może je zwołać Rada Nadzorcza.

6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na **12 dni** przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 50

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni powinni być zawiadomieni na piśmie conajmniej na **16 dni** przed terminem.

2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków spółdzielni na **7 dni** przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w **ust. 1**.

§ 51

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.

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

3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów spółdzielni i odwołania członków Rady, gdy statut takie wybory przewiduje. Na żądanie **1/5** liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne, również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 52

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu.

§ 53

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie conajmniej przewodniczącego i sekretarza. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 54

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

2. Protokoły mogą przeglądać członkowie spółdzielni.

3. Protokoły przechowuje Zarząd spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

§ 55

1. Rada Nadzorcza składa się z **3-5** członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres **3 lat**.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 56

1. W razie zrzeczenia się mandatu przez członka Rady Nadzorczej, odwołania go, lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wybierany jest członek na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
2. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany większością **2/3** głosów Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Rady Nadzorczej, który zrzekł się mandatu, może być ponownie wybrany.
4. Kadencja rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do następnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po **3 latach** od wyborów.

§ 57

1. Do zakresu działania Rady nadzorczej należy:
 1. uchwalanie planów gospodarczych i ich programów działalności społeczno - wychowawczej,
 2. nadzór i kontrola działalności spółdzielni, a w szczególności:
 - a. badanie okresowych sprawozdań oraz bilansu,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
 - c. przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 3. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia, nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 4. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
 5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 6. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 7. składanie walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli oraz ocenę bilansu,
 8. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
 9. uchwalanie regulaminu Zarządu,
 10. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów,
 11. uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynku,

12. uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
13. uchwalenie regulaminu używania domów i mdm-ów oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
14. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za domy i mdm-y,
15. wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym Prezesa i jego zastępców,
16. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
17. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w Warunkach określonych w statucie /§ 32 ust. 5/,
18. podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków spółdzielni,
19. uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału działek, przydziału domów,
20. ustalanie szczegółowych zasad obliczania należności z tytułu wzrostu wkładu budowlanego,

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie z działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 58

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego conajmniej raz na kwartał.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek **1/3 członków** Rady nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie **4 tygodni** od daty zgłoszenia wniosku.

§ 59

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym Członkowie Zarządu, przedstawiciele właściwych związków oraz inni zaproszeni goście.

§ 60

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: Przewodniczący i jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.

2. Zadaniem Prezydium Rady jest korygowanie pracy Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

3. Prezydium Rady Nadzorczej jest uprawnione w okresach pomiędzy posiedzeniami Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał w sprawach wymienionych w **§ 49 ust. 1 pkt2 lit.c, pkt6 i 8.**

§ 61

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

Regulamin Rady Nadzorczej określa wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej

§ 62

1. Zarząd składa się z 3 członków spółdzielni wybranych spośród członków przez Radę Nadzorczą. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcę wybiera Rada Nadzorcza.

2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium /**§ 33 ust.1/**. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.

4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 63

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszystkich decyzji nie zastrzeżonych w ustępie lub w statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności:

1. podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni oraz przydziału działek i przeniesienia własności zgodnie z **§ 18 pkt2,**
2. sporządzanie projektów planów gospodarczych, oraz działalności społeczno - wychowawczej,
3. prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalanych planów, wykonanie z tym związanych czynności organizacyjnych i finansowych,
4. zabezpieczenie majątku spółdzielni,
5. sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich Radzie nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
6. zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
7. udzielanie pełnomocnictw,
8. współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi,
9. zwoływanie Walnych Zgromadzeń,

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 64

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Regulamin Zarządu określi podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 65

Oświadczenie woli w zakresie praw obowiązków majątkowych spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętą spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona: /pełnomocnik Zarządu/.

§ 66

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem spółdzielnią lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

2. Udzielanie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką wymaga uprzedniej zgody rady Nadzorczej.

Gospodarka spółdzielni.

§ 67

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

2. Z chwilą zaistnienia możliwości spółdzielnia po uprzednim powiadomieniu organów administracji będzie prowadziła działalność gospodarczą zmierzającą do osiągnięcia nadwyżki bilansowej. Decyzję o podjęciu prowadzenia takiej działalności podejmuje na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza spółdzielni.

§ 68

1. Fundusz spółdzielni stanowią:

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów budowlanych,

2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:

1. fundusz na remonty i konserwacje,
2. fundusz społeczno - wychowawczy,

3. zakładowy fundusz socjalny i mieszkaniowy,
4. fundusz nagród.

3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami o których mowa w **ust. 1 pkt 2 i 3** określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

5. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego z zastrzeżeniem **art. 125**

§ 5 prawa spółdzielczego.

§ 69

1. W ramach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.

2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów i postanowień statutu.

§ 70

Sprawozdanie roczne łącznie z rachunkiem wyników powinno być wyłożone w lokalu spółdzielni, co najmniej na **14-ście** dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrzone. Każdy członek spółdzielni ma prawo je przejrzeć i odpisać.

§ 71

1. Zmiana statutu spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością głosów $\frac{3}{4}$.

2. Zmiana statutu dotycząca przedmiotu działalności lub terenu działania, wymaga oświadczenia o jej celowości.

3. Zarząd jest zobowiązany uchwałę o zmianie zgłosić w ciągu jednego miesiąca od dnia jej podjęcia do Sądu rejonowego.

4. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do rejestru.

Łączenie się spółdzielni.

§ 72

Spółdzielnia może w każdym czasie połączyć się z inną spółdzielnią na podstawie uchwał walnych zgromadzeń łączących się spółdzielni, powziętych większością **2/3** głosów.

§ 73

Uchwały o połączeniu powinny zawierać:

1. oznaczenie spółdzielni przejmującej,
2. przejęcie statutu stanowiącego podstawę dalszej jej działalności; statut nie może uszczuplać nabytych praw majątkowych członków,
3. datę połączenia.

§ 74

Podstawę rachunkową połączenia stanowią sprawozdania finansowe łączących się spółdzielni, sporządzone na dzień połączenia.

§ 75

Jeżeli Walne Zgromadzenia łączących się spółdzielni nie postanowią inaczej, podział nadwyżki bilansowej nastąpi oddzielnie według sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień połączenia.

§ 76

Połączenie oraz wynikające z niego zmiany statutu wywierają skutek od chwili wpisania ich do rejestru, z wyjątkiem przewidzianym w § 70.

§ 77

Członkowie, którzy w chwili połączenia należeli do spółdzielni przejmowanej, stają się członkami spółdzielni przejmującej.

Wpłaty na udziały wpisuje się członkom spółdzielni przejmowanej w takiej wysokości, jaka wynika z ustalonej w sprawozdaniu finansowym kwoty przejętego funduszu udziałowego.

§ 78

Wskutek połączenia majątek spółdzielni przejętej przechodzi na spółdzielnię przejmującą, a wierzyciele i dłużnicy pierwszej stają się wierzycielami i dłużnikami drugiej.

§ 79

Niewłocznie po podjęciu uchwał o połączeniu zamiast Zarządu i Rady spółdzielni przejmowanej działa zarząd i rada spółdzielni przejmującej.

§ 80

Zarząd spółdzielni przejmującej obowiązany jest niezwłocznie zgłosić uchwałę o połączeniu do rejestrów łączących się spółdzielni.

§ 81

Jeżeli uchwały walnych zgromadzeń o połączeniu tak stanowią, po wpisie połączenia do rejestru spółdzielnia dokonuje niezwłocznie wyborów rady i zarządu.

Podział spółdzielni.

§ 82

1. Spółdzielnia może przedzielić się na podstawie uchwały walnego zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia.

2. Uchwała o podziale spółdzielni powinna zawierać:

1. oznaczenie dotychczasowej spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,
2. listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej spółdzielni,
3. zatwierdzenie sprawozdania finansowego spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
4. datę podziału spółdzielni.

§ 83

1. Niezwłocznie po podjęciu przez walne zgromadzenie uchwały o podziale spółdzielni zebranie członków przechodzących do powstałej spółdzielni, a jeżeli uchwałę o podziale spółdzielni podjęło zebranie przedstawicieli - zebranie tych przedstawicieli, którzy przechodzą jako członkowie do powstającej spółdzielni:

1. uchwała statut powstającej spółdzielni; statut ten nie może uszczuplać nabytych praw majątkowych członków,
2. dokonuje wyboru tych organów spółdzielni, do których wyboru powołane jest, według przyjętego statutu, walne zgromadzenie.

2. Podjęcie uchwał, o których mowa w paragrafie poprzedzającym, wymaga zwykłej większości głosów.

3. Jeżeli liczba członków przechodzących do powstającej spółdzielni jest mniejsza od liczby członków uprawniającej według statutu dotychczasowej spółdzielni do zastąpienia walnego zgromadzenia przez zebranie przedstawicieli, uchwały, o których mowa w § 1, podejmuje

w ciągu miesiąca od dnia podjęcia uchwały o podziale spółdzielni zebranie członków przechodzących do powstającej spółdzielni. Zebranie to zwołuje zarząd dotychczasowej spółdzielni, powiadamiając pisemnie zainteresowanych członków o terminie zebrania i porządku jego obrad.

§84

Zarząd spółdzielni powstającej jest obowiązany w terminie czternastu dni od dnia jego wyboru wystąpić z wnioskiem o wpisanie spółdzielni do rejestru, a zarząd spółdzielni dotychczasowej - z wnioskiem o wpisanie do rejestru jej podziału. Przepisy **art. 7 oraz 8** stosuje się odpowiednio.

§ 85

Wskutek podziału spółdzielni na powstającą spółdzielnię przechodzą z chwilą jej zarejestrowania wynikające z planu podziału składniki majątkowe oraz prawa

i zobowiązania. W tym też zakresie wierzyciele i dłużnicy dotychczasowej spółdzielni stają się wierzycielami i dłużnikami powstającej spółdzielni. Jednakże za zobowiązania powstałe przed podziałem spółdzielni spółdzielnia dotychczasowa i nowo powstała odpowiadają solidarnie.

§ 86

Do podziału spółdzielni stosuje się odpowiednio przepis § statutu i

§ 87

Do likwidacji spółdzielni stosuje się odpowiednio przepisy **art. 113 - 129** Prawa Spółdzielczego.

§ 88

Do upadłości spółdzielni stosuje się odpowiednio przepisy **art. 130 - 137** ustawy Prawo Spółdzielcze.

§ 89

W sprawach nie uregulowanych w statucie zastosowanie mieć będą ogólnie obowiązujące przepisy prawa a w szczególności Prawo spółdzielcze i ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z **dnia 15 01.2003 r.**

§ 90

Niniejszy statut został uchwalony przez zebranie członków spółdzielni **w dniu 27.06.2003**